

**AGENȚIA GEODEZIE,
CARTOGRAFIE ȘI CADASTRU**

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR

**CHIȘINĂU
2025**

Standardele de evaluare sunt aprobate prin Ordinul Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 21 din 27 februarie 2025.

Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2025. Prin urmare, orice transmitere din actele normative în vigoare la Standardele Internaționale de Evaluare se consideră trimitere la prezentele Standarde de evaluare a bunurilor.

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

Copyright © 2024 Consiliul pentru Standardele Internaționale de Evaluare (IVSC)

Toate drepturile rezervate, Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) fiindu-i acordată permisiunea de a traduce în limba română, iar Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru de a publica și reproduce documentul tradus. IVSC deține dreptul de autor asupra textului tradus în limba română.

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

IVSC nu este responsabil pentru precizia informațiilor conținute în textul republicat sau tradus. Textul aprobat pentru International Valuation Standards este cel publicat de IVSC în limba engleză, text care poate fi obținut de la IVSC, str. Dunstan's Hill nr. 20, LONDRA, EC3R 8HL, Regatul Unit. Internet: <http://www.ivsc.org>.

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

Copyright © 2024 International Valuation Standards Council (IVSC)

All rights reserved, subject to permission having been granted to ANEVAR to translate into the Romanian language and for the Agency for Geodesy, Cartography and Cadastre of the Republic of Moldova to publish and reproduce that document in translation. The translated document is the copyright of the IVSC.

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

No responsibility is accepted by the IVSC for the accuracy of information contained in the text as republished or translated. The approved text of the International Valuation Standards is that published by the IVSC in the English language and copies may be obtained from the IVSC, 20 St Dunstan's Hill, LONDON, EC3R 8HL, United Kingdom. Internet: <http://www.ivsc.org>.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR

CUPRINS

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100).....	3
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).....	7
SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102).....	11
SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103).....	25
SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)	50
SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)	54
SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).....	57

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)	61
SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410)	72

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

SEV 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)	88
SEV 210 Active necorporale (IVS 210)	103
SEV 220 Datorii nefinanciare (IVS 220).....	122

Instrumente financiare

SEV 250 Instrumente financiare (IVS 500).....	146
---	-----

Bunuri mobile

SEV 300 Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300) ...	151
SEV 620 Stocuri (IVS 230)	165

Glosar	175
--------------	-----

Abrevieri.....	181
----------------	-----

Erată	183
-------------	-----

Cadrul general al evaluării (IVS 100)

Cuprins	Paragrafe
Principiile evaluatorului	10
Controlul calității procesului de evaluare	20
Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii	30
Conformitatea cu standardele	40
Data intrării în vigoare	50

Standardele generale se aplică tuturor *activelor* și *datoriilor* și reprezintă baza pentru orice *evaluare*. Standardele pentru active, față de Standardele generale, prevăd cerințe suplimentare pentru tipuri specifice de *active* și *datorii*.

Conformitatea cu Standardele de evaluare a bunurilor¹ (SEV) înseamnă respectarea Standardelor generale, a Standardelor pentru active aplicabile și a Anexelor aferente.

Atunci când efectuează *evaluări*, *evaluatorul trebuie* să se conformeze Principiilor evaluatorului.

10. Principiile evaluatorului

10.1 Etica

Evaluatorul trebuie să urmeze principiile de etică integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism pentru a efectua o *evaluare* nepărtinitoare și a promova și păstra încrederea publică.

10.2 Competența

Evaluatorul trebuie să dețină competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a finaliza o *evaluare* în mod adecvat.

10.3 Conformitatea cu standardele

Evaluatorul trebuie să declare în raportarea evaluării standardele SEV utilizate pentru evaluare, precum și faptul că a realizat evaluarea în conformitate cu acestea.

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

10.4 Scepticismul profesional

Evaluatorul trebuie să aplice un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a evaluării.

20. Controlul calității procesului de evaluare

20.1 Procesul de evaluare *trebuie* însoțit de controale ale calității procesului (denumite „controale”). Controalele ajută să se identifice dacă *evaluările* sunt realizate în mod obiectiv, transparent, nepărtinitor și în conformitate cu SEV.

20.3 Amploarea controalelor *ar trebui* să fie stabilită luând în considerare *utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, activul și/sau datoria* subiect și complexitatea *evaluării*.

20.4 Controalele *ar trebui* să analizeze raționamentele aplicate în timpul evaluării, inclusiv din perspectiva caracterului rezonabil și a lipsei de subiectivism al acestora în estimarea *valorii*.

20.5 Controalele *ar trebui* documentate. Documentația *ar trebui* să conțină suficiente detalii astfel încât să permită altui *evaluator* care aplică raționamentul profesional să înțeleagă eficiența controalelor.

20.6 *Ar trebui* să existe o evaluare periodică a controalelor, pentru a se asigura faptul că integritatea și caracterul complet al acestora sunt adecvate la *data evaluării*. Evaluarea periodică a controalelor *ar trebui* documentată.

20.7 Dacă *evaluatorul* este capabil să abordeze *riscul evaluării*, atunci ar putea efectua proceduri de monitorizare cu privire la propriile politici și proceduri de conformitate și control.

20.8 *Evaluatorul ar trebui* să concluzioneze că nivelul *riscului evaluării*, supus controalelor în vigoare, este adecvat având în vedere *utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat, caracteristicile activului sau datoriei* subiect și complexitatea *evaluării*.

30. Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

30.1 Dacă *evaluatorul* nu deține competențele tehnice, experiența, *informațiile* sau cunoștințele necesare pentru a efectua *evaluarea* în toate aspectele acesteia, este acceptabil să recurgă la sprijinul unui *specialist* sau al unui furnizor extern de servicii, cu condiția ca acest fapt să fie convenit între părți și prezentat în raportarea evaluării.

30.2 Înainte de a recurge la un *specialist* sau un *furnizor extern de servicii*, *evaluatorul trebuie* să evalueze și să documenteze competența și abilitățile *acestuia/acesteia*. Aspecte relevante în acest sens includ, fără a se limita la acestea, următoarele:

(a) experiența în tipul de activitate efectuată;

(b) certificarea profesională, licența sau acreditarea profesională a *specialistului* sau *furnizorului extern de servicii* în domeniul de interes;

(c) reputația și statutul *specialistului* sau *furnizorului extern de servicii* în domeniul de interes.

30.3 Atunci când este utilizat un *specialist* sau un furnizor extern de servicii, *evaluatorul trebuie* să înțeleagă procesul și constatările acestuia, astfel încât, prin utilizarea raționamentului profesional, să poată stabili argumentele rezonabile care să îi permită să se bazeze pe munca acestuia.

40. Conformitatea cu standardele

40.1 Pentru a fi în conformitate cu SEV, *evaluarea trebuie* să respecte cerințele cuprinse în Standardele generale, Anexe, precum și în Standardele pentru active, dacă sunt aplicabile.

40.2 SEV cuprinde cerințe obligatorii care *trebuie* urmate pentru a se putea afirma că o *evaluare* a fost efectuată în conformitate cu SEV.

40.3 Anumite prevederi ale SEV nu recomandă sau nu obligă la parcurgerea anumitor etape, ci prezintă principiile și conceptele fundamentale care *ar trebui* luate în considerare la efectuarea unei *evaluări*.

40.4 Dacă anumite cerințe legale, statutare, de reglementare și/sau alte cerințe ale altor autorități, care sunt adecvate scopului și *jurisdicției evaluării*, intră în contradicție cu SEV, aceste cerințe *ar trebui* să aibă prioritate și să fie explicate, documentate și raportate pentru a se asigura cerința de conformitate cu SEV.

40.5 Dacă există cerințe legale, statutare și de reglementare sau alte cerințe ale altor autorități, care afectează în mod *semnificativ* natura procedurilor aplicate, *datele de intrare* și ipotezele utilizate și/sau *valoarea (valorile)*, *evaluatorul trebuie*, de asemenea, să dezvăluie acele cerințe legale, de reglementare sau de altă natură, precum și modul *semnificativ* prin care acestea diferă de cerințele SEV (de exemplu, identificarea faptului că *jurisdicția* relevantă impune utilizarea doar a abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica că *ar trebui* luată în considerare abordarea prin venit).

40.6 Oricare alte devieri ar face ca *evaluarea* să nu fie conformă cu SEV.

40.7 Pentru *activele* și/sau *datoriile* care intră sub incidența mai multor Standarde pentru active (SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, până la SEV 500 *Instrumente financiare*), *evaluatorul ar trebui* să urmeze Standardele generale și să explice, să argumenteze și să documenteze ce Standard(e) pentru active a(au) fost utilizat(e). De exemplu, atât SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, cât și SEV 500 *Instrumente financiare* se aplică mai multor tipuri de *active* și/sau *datorii*.

40.8 În anumite situații, *evaluatorului* i se poate solicita efectuarea unei *verificări a evaluării* în scopul determinării conformității acesteia cu SEV. În aceste situații, *evaluatorul ar trebui* să se conformeze atât la SEV, cât și cadrului de verificare aplicabil, definit în termenii de referință ai evaluării.

50. Data intrării în vigoare

- 50.1 Prezenta versiune a Standardelor de evaluare a bunurilor este publicată la data de 27 februarie 2025, având data intrării în vigoare 01 iulie 2025 pentru *evaluările* efectuate la această dată sau ulterior acesteia. Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile permite adoptarea timpurie a standardelor, începând cu data publicării acestora.
- 50.2 Atunci când efectuează *evaluări* sau *verificări ale evaluării* având o *dată a evaluării* retrospectivă sau istorică, *evaluatorul* ar trebui să explice și să documenteze edițiile standardelor SEV:
- (a) pe care și-a fundamentat evaluarea și
 - (b) care sunt aplicabile la *data evaluării*.

Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

Cuprins	Paragrafe
Introducere	10
Cerințe privind evaluarea	20
Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii	30

Acest standard cere *clientului și evaluatorului* să convină asupra termenilor de referință ai *evaluării* sau ai *verificării evaluării* care sunt adecvați pentru *utilizarea desemnată*. Acesta prezintă cerințele minime de *evaluare* sau de *verificare a evaluării* pentru acei termeni de referință ai *evaluării*.

10. Introducere

- 10.1 Termenii de referință ai evaluării (menționați uneori ca termeni contractuali) descriu termenii fundamentali ai *evaluării* sau ai *verificării evaluării*. Aceștia includ - fără a se limita la acestea – *activul (activele)* și/sau *datoria (datoriile)* supus(ă/e) evaluării, *utilizarea desemnată a evaluării* și responsabilitățile părților implicate în *evaluare*.
- 10.2 Termenii de referință ai *verificării evaluării* descriu termeni fundamentali, cum ar fi componentele *evaluării* sau *valorii* supusă verificării.
- 10.3 Termenii de referință ai evaluării reprezintă o cerință pentru toate *evaluările* și *verificările evaluării*, indiferent dacă *valorile* sunt destinate utilizării interne sau externe.
- 10.4 *Clientul și evaluatorul trebuie* să convină asupra termenilor de referință ai evaluării, precum și asupra adecvării scopului *evaluării* sau al *verificării evaluării* la *utilizarea desemnată*.
- 10.5 Dacă, în *opinia profesională a evaluatorului*, termenii de referință ai evaluării sunt prea restrictivi, atunci este posibil ca aceștia să nu aibă drept rezultat o *evaluare* conformă cu SEV.

20. Cerințe privind evaluarea

- 20.1 Termenii de referință ai evaluării *trebuie* să specifice următoarele:
- (a) *Activul (activele)* și/sau *datoria (datoriile)* supus(ă/e) evaluării: *activul (activele)* și/sau *datoria (datoriile)* subiect al *evaluării trebuie* să fie identificate în mod clar. *Clientul* este responsabil pentru acuratețea și caracterul complet al acestui tip de informații;

- (b) *Clientul (clienții)*: persoana, persoanele ori entitatea care solicită *evaluatorului* să efectueze o anumită *evaluare*. *Clienții* pot fi interni (*evaluările* sunt efectuate pentru un angajator) sau externi (atunci când *evaluatorul* este solicitat de un *client* terță parte);
- (c) *Utilizarea desemnată* (dacă este cazul): motivul pentru care se efectuează *evaluarea*;
- (d) *Utilizatorul desemnat* (dacă este cazul): orice parte pe care *clientul* o identifică în termenii de referință ai evaluării ca fiind un utilizator al *evaluării*;
- (e) *Evaluatorul*: *evaluatorul* poate fi o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă este angajatul acesteia (evaluator intern) sau în relații contractuale cu aceasta (personal contractant/extern), care deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o *evaluare* într-o manieră obiectivă, nepărtinitoare, etică și competentă. *Evaluatorul trebuie* să dezvăluie orice potențial conflict de interese sau subiectivism;
- (f) Moneda *evaluării*: *trebuie* să se stabilească moneda în care se va exprima *valoarea* pentru raportul de evaluare final sau pentru concluzia asupra valorii;
- (g) *Data evaluării*: *trebuie* specificată *data evaluării*. Dacă *data evaluării* diferă de data emiterii *raportului de evaluare*, atunci și această dată *ar trebui* specificată;
- (h) *Tipul (tipurile) valorii utilizat(e)*: potrivit SEV 102 *Tipuri ale valorii*, tipul *valorii trebuie* să fie adecvat *utilizării desemnate* a evaluării. Sursa definiției oricărui *tip al valorii* utilizat *trebuie* citată sau acesta *trebuie* explicat;
- (i) Natura și amploarea activităților *evaluatorului* și oricare limitări ale acestora: *trebuie* identificată oricare limitare sau restricție a inspecției, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării. Dacă nu sunt disponibile informații relevante deoarece condițiile în care se desfășoară procesul de *evaluare* restricționează documentarea *trebuie* identificate aceste restricții, precum și oricare ipoteze sau ipoteze speciale necesare, formulate pe baza acestor restricții (a se vedea SEV 102 *Tipuri ale valorii*, paragrafele 50.1-50.4);
- (j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează *evaluatorul*: natura și sursa informațiilor *semnificative* pe care se bazează *evaluatorul*, precum și orice verificare sau mijloc de control *semnificativ(ă)* utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații;
- (k) Ipoteze speciale: oricare ipoteze speciale convenite care sunt cunoscute înainte de începerea *evaluării ar trebui* specificate în termenii de referință ai evaluării;
- (l) *Specialist*: utilizarea și rolul unui *specialist*;

- (m) *Factorii de mediu, sociali și de guvernanță*: oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a *factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi*;
- (n) Tipul raportului sau al altor documentații elaborate: o descriere clară a modului în care vor fi raportate rezultatele *evaluării* sau un model al documentului care urmează să fie livrat *clientului*. Acesta *ar trebui* să includă o descriere a tipului și amplitudinii documentației ce urmează să fie livrată;
- (o) Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului: când este necesar sau de dorit să se restricționeze utilizarea *evaluării* sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, *trebuie* să se comunice clar care sunt *utilizatorii desemnați* și restricțiile;
- (p) Conformitatea cu SEV: termenii de referință ai *evaluării trebuie* să enunțe faptul că *evaluarea* se va realiza în conformitate cu SEV și faptul că *evaluatorul* va estima gradul de adecvare a tuturor *datelor de intrare semnificative*. Dacă, pe parcursul *evaluării*, *evaluatorului* îi devine clar că termenii de referință ai *evaluării* nu vor conduce la o evaluare conformă cu SEV, faptul *trebuie* comunicat în scris *clientului*.

20.2 Termenii de referință ai *evaluării trebuie* stabiliți și conveniți în scris între *client* și *evaluator* înainte de finalizarea raportului de *evaluare*. Oricare modificare a termenilor de referință ai *evaluării* înainte de finalizarea *evaluării trebuie* comunicată și convenită în scris.

20.3 Dacă, pe parcursul unei misiuni de evaluare, devine clar că termenii de referință ai *evaluării* nu vor conduce la o *valoare* conformă cu SEV, *evaluarea* va fi considerată ca fiind neconformă cu SEV.

30. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii

30.1 *Verificarea evaluării* nu reprezintă o *evaluare*. Termenii de referință ai verificării *evaluării trebuie* să specifice dacă *verificarea evaluării* reprezintă o *verificare a procesului de evaluare* sau o *verificare a valorii* ori ambele.

(a) *verificarea procesului de evaluare* se referă la conformitatea cu SEV;

(b) *verificarea valorii* se referă la cât de rezonabilă este *valoarea*.

30.2 Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o *verificare a procesului de evaluare*, fie o *verificare a valorii* sau ambele *trebuie* să includă cel puțin următoarele:

(a) *tipul de verificare care se realizează*;

(b) scopul agreat din care să reiasă dacă verificarea *evaluării* reprezintă o *verificare a procesului de evaluare*, o *verificare a valorii* sau ambele;

(c) *activul (activele)* și/sau *datoria (datoriile)* evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării;

(d) identitatea verficatorului;

- (e) identitatea *clientului*;
- (f) *utilizarea desemnată*;
- (g) *utilizatorii desemnați* dacă este cazul;
- (h) ipotezele *semnificative* sau speciale și/sau condițiile limitative aferente *evaluării* care va fi verificată;
- (i) utilizarea și rolul unui *specialist* sau *furnizor extern de servicii*, dacă se apelează la aceștia în cadrul *verificării evaluării*;
- (j) procedurile care vor fi aplicate și documentația care va fi verificată.

Tipuri ale valorii (IVS 102)

Cuprins	Paragrafe
Introducere	10
Tipuri ale valorii	20
Factori specifici entității	30
Sinergia	40
Ipoteze	50
Ipoteze speciale	60
Costuri de tranzacționare	70
Alocarea valorii	80
Anexă	
Tipuri ale valorii definite în SEV	
Valoarea de piață	A10
Chiria de piață	A20
Valoarea echitabilă	A30
Valoarea de investiție	A40
Valoarea sinergiei	A50
Valoarea de lichidare	A60
Alte tipuri ale valorii	
Valoarea justă (IFRS)	A70
Valoarea justă (legală/statutară)	A80
Premise ale valorii	
Cea mai bună utilizare	A90
Utilizarea curentă/Utilizarea existentă	A100
Vânzarea ordonată	A110
Vânzarea forțată	A120

Acest standard solicită evaluatorului să selecteze *tipul* adecvat al valorii (sau *tipurile*) și să urmeze toate cerințele aplicabile aferente aceluia *tip al valorii*, fie că acele cerințe sunt incluse în acest standard (pentru *tipurile valorii* definite în SEV), fie că nu sunt incluse (pentru *tipurile valorii* care nu sunt definite în SEV).

10. Introducere

- 10.1 *Tipurile valorii* descriu premisele sau cerințele fundamentale pe care se vor baza *valorile* raportate. Este esențial ca *tipul* (sau *tipurile*) *valorii* să fie adecvat(e) termenilor de referință și *utilizării desemnate a evaluării*, deoarece *tipul valorii* poate influența sau dicta *evaluatorului* selectarea metodelor de *evaluare*, a *datelor de intrare* și a ipotezelor și, în final, *valoarea*.
- 10.2 Există diferite *tipuri ale valorii* utilizate în *evaluare*. *Evaluatorul* poate primi solicitarea să utilizeze *tipuri ale valorii* care sunt definite printr-un statut, o reglementare, un contract privat sau un alt tip de cadru.
- 10.3 O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un *activ și/sau o datorie*. Diferite *tipuri ale valorii* pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Cele mai uzuale premise ale valorii utilizate în SEV sunt următoarele (pentru detalii suplimentare, a se vedea SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă, A90-A120):
- (a) cea mai bună utilizare;
 - (b) utilizarea curentă/utilizarea existentă;
 - (c) vânzarea ordonată; și
 - (d) vânzarea forțată.
- 10.4 *Data evaluării* va influența informațiile și *datele* pe care *evaluatorul* le ia în considerare într-o *evaluare*. *Evaluatorul ar trebui* să fie conștient de faptul că majoritatea *tipurilor valorii* interzic luarea în considerare a informațiilor sau a atitudinii pieței care nu ar fi cunoscute sau care nu ar putea fi cunoscute, prin analize rezonabile, de către participanții de pe piață, la *data evaluării*.
- 10.5 Majoritatea *tipurilor valorii* reflectă ipoteze care pot include una sau mai multe dintre următoarele caracteristici, fără a se limita la această listă:
- (a) cumpărător sau vânzător ipotetic;
 - (b) părți cunoscute sau specifice;
 - (c) membri ai unui grup identificat/descris de părți potențiale;
 - (d) dacă părțile sunt afectate de condiții sau motivații speciale la data presupusă (de exemplu, constrângeri); și/sau
 - (e) un nivel presupus de cunoștințe.

20. Tipuri ale valorii

- 20.1 *Tipurile valorii* definite în SEV sunt enumerate în paragraful 20.2. Alte *tipuri ale valorii*, care nu sunt definite în SEV, pot fi prevăzute prin legislația fiecărei jurisdicții, reglementările autorităților locale, standardele aplicabile sau cele recunoscute și adoptate prin acorduri internaționale.
- 20.2 *Tipurile valorii* definite în SEV sunt (a se vedea SEV 102 *Tipuri ale valorii*,

Anexă, A10-A60):

(a) *valoarea de piață* A10;

(b) *chiria de piață* A20;

(c) *valoarea echitabilă* A30;

(d) *valoarea de investiție* A40;

(e) *valoarea sinergie* A50; și

(f) *valoarea de lichidare* A60.

20.3 Alte *tipuri ale valorii* pot fi solicitate pentru raportare financiară, raportare fiscală sau în alte contexte legale ori de reglementare. În funcție de sursa *tipului valorii*, aceleași concepte pot fi definite diferit sau pot impune abordări diferite ale *evaluării*. Prin urmare, evaluatorul *ar trebui* să identifice, să enunțe și să aplice cu grijă *tipul valorii* adecvat pentru o anumită evaluare (o listă neexhaustivă a altor *tipuri ale valorii* este inclusă în SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă, A70-A80).

20.4 Conform SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, *tipul valorii trebuie* să fie adecvat *utilizării desemnate*. Orice tip al valorii trebuie însoțit de sursa definiției sau trebuie explicat.

20.5 *Evaluatorul* este responsabil cu înțelegerea reglementărilor, jurisprudenței și a altor ghiduri de interpretare aferente tuturor *tipurilor valorii* utilizate.

20.6 *Tipurile valorii* ilustrate în SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă, A70-A80, sunt definite de alte organizații decât Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile și este sarcina *evaluatorului* să se asigure că utilizează definiția relevantă.

30. Factori specifici entității

30.1 În cazul majorității *tipurilor valorii*, factorii care sunt specifici unui anumit cumpărător sau vânzător și care nu sunt accesibili participanților de pe piață sunt, în general, excluși din datele de intrare utilizate într-o *evaluare* bazată pe informații de piață. Exemple de factori specifici entității care pot să nu fie accesibili participanților de pe piață includ, fără a se limita la acestea, următoarele:

(a) o creștere sau o reducere a *valorii* generate prin crearea unui portofoliu de *active* similare;

(b) sinergia unică între *activ (active)* și alt(e) *activ (active)* deținut(e) de entitate;

(c) drepturile sau restricțiile legale care se aplică numai unei anumite entități;

(d) beneficiul fiscal sau obligația fiscală specifică numai unei anumite entități;
și

(e) abilitatea de a exploata un *activ* care este specific numai acelei entități.

- 30.2 Faptul că astfel de factori sunt specifici entității sau că ar fi accesibili și altora de pe piață se determină, de regulă, de la caz la caz. De exemplu, este posibil ca un *activ* să nu fie tranzacționat în mod normal ca un element de sine stătător, ci ca parte a unui grup de *active*. În acest caz, orice sinergie cu *activele* asociate ar fi transferată participanților de pe piață împreună cu transferul grupului și, prin urmare, nu este specifică numai entității.
- 30.3 Dacă obiectivul *tipului valorii* utilizat într-o evaluare este estimarea *valorii* pentru un anumit proprietar (cum ar fi *valoarea de investiție* prezentată în SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă, A40), în *evaluarea activului (activelor)* și/sau a *datoriei (datoriilor)* sunt reflectați factorii specifici entității. Situațiile în care *poate* fi solicitată *valoarea* pentru un anumit proprietar includ, fără a se limita la acestea, următoarele exemple:
- (a) fundamentarea deciziilor de investiție; și
 - (b) verificarea performanței unui *activ*.

40. Sinergia

- 40.1 Sinergia se referă la beneficiile aferente combinării *activelor* și/sau *datoriilor*. Când este prezentă, sinergia face ca *valoarea* unui grup de *active* și/sau *datorii* să fie mai mare decât suma *valorilor* individuale ale *activelor* și *datoriilor*, element cu element. De regulă, sinergia are legătură cu reducerea *costurilor* și/sau creșterea veniturilor și/sau reducerea riscurilor.
- 40.2 Dacă sinergia *ar trebui* sau *nu ar trebui* să fie luată în considerare într-o *evaluare*, este un fapt care depinde de *tipul (tipurile) valorii*. Cea mai mare parte a *tipurilor valorii* iau în considerare numai sinergia care este, în general, disponibilă celorlalți participanți de pe piață (a se vedea comentariul de la capitolul Factori specifici entității, din paragrafele 30.1-30.3 ale acestui standard).
- 40.3 Pentru a putea aprecia dacă sinergia este disponibilă și altor participanți de pe piață, *evaluatorul* se *poate* baza pe mărimea sinergiei și nu pe modul specific în care se poate realiza acea sinergie.

50. Ipoteze

- 50.1 Pe lângă stabilirea *tipului valorii*, deseori este necesar să se formuleze o ipoteză sau mai multe ipoteze pentru a clarifica:
- (a) starea *activului* în cadrul schimbului ipotetic, sau
 - (b) circumstanțele în care se presupune că *activul* și/sau *datoria* fac(e) obiectul schimbului.
- 50.2 Astfel de ipoteze pot avea un impact *semnificativ* asupra *valorii*.
- 50.3 Ipotezele bazate pe fapte presupuse a fi în concordanță sau care ar putea fi în concordanță cu faptele existente la *data evaluării* pot reflecta limitarea cercetării sau documentării realizate de către *evaluator*. Exemple de astfel de

ipoteze includ - fără a se limita la acestea - următoarele:

- (a) ipoteza că un *activ* și/sau o *datorie* aferent(ă/e) unei întreprinderi este (sunt) transferat(ă/e) ca o entitate integral operațională;
- (b) ipoteza că un *activ* și/sau o *datorie* aferent(ă/e) unei întreprinderi este (sunt) transferat(ă/e) separat de întreprindere, fie în mod individual, fie ca un grup;
- (c) ipoteza că un *activ* și/sau o *datorie* evaluat(ă/e) individual este (sunt) transferat(ă/e) împreună cu alt(ă)(e) *activ(e)* și/sau *datorie(ii)* complementare; și
- (d) ipoteza că un pachet de acțiuni este transferat fie ca un tot unitar, fie în mod individual.

50.4 Pentru a rezulta o evaluare conformă cu SEV, toate ipotezele semnificative *trebuie* să fie rezonabile în circumstanțele date, să fie argumentate prin date de piață și să fie relevante având în vedere *utilizarea desemnată* pentru care este necesară *evaluarea*.

60. Ipoteze speciale

60.1 Când se stabilește o ipoteză prin care se presupun situații care diferă de cele existente la *data evaluării*, ipoteza respectivă devine o „ipoteză specială”. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale *valorii* unui *activ*. Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului *evaluării* faptul că o evaluare este condiționată de o schimbare a circumstanțelor curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care, de regulă, s-ar putea să nu fie luat în considerare de către *participanții* de pe piață la *data evaluării*. Exemple de astfel de ipoteze sunt, printre altele:

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

60.2 Pentru a rezulta o evaluare conformă cu SEV, toate ipotezele speciale *semnificative trebuie* să fie rezonabile în circumstanțele date, să fie argumentate prin date de piață și să fie relevante având în vedere *utilizarea desemnată* pentru care este necesară *evaluarea*.

70. Costuri de tranzacționare

- 70.1 Majoritatea *tipurilor valorii* reprezintă prețul estimat al unui *activ* fără a include o ajustare pentru *costurile* vânzătorului generate de vânzare sau pentru *costurile* cumpărătorului generate de cumpărare și pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

80. Alocarea valorii

- 80.1 Alocarea *valorii* reprezintă repartizarea *valorii* unui *activ* pe elementele sale individuale sau componente.
- 80.2 La alocarea *valorii*, metoda de alocare *trebuie* să fie consecventă cu premisa de evaluare generală /tipul *valorii*, iar *evaluatorul trebuie*:
- (a) să urmeze orice cerințe legale sau de reglementare aplicabile;
 - (b) să prezinte o descriere clară a *utilizării desemnate* a alocării;
 - (c) să ia în considerare faptele și circumstanțele, de exemplu, caracteristica (caracteristicile) relevantă(e) a (ale) elementelor la care se aplică alocarea;
 - (d) să utilizeze metodologia (metodologiile) adecvată (adecvate) circumstanțelor.

SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă

Tipuri ale valorii definite în SEV

Tipurile valorii sunt prezentate în Anexă. Anexa *trebuie* urmată atunci când evaluatorul utilizează *tipul valorii* descris în aceasta, după caz.

A10. Valoarea de piață

- A10.1 *Valoarea de piață* reprezintă suma estimată pentru care un *activ* și/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.
- A10.2 Definiția *valorii de piață trebuie* aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:
- (a) „suma estimată” se referă la un *preț* exprimat în unități monetare plătibile pentru *activ*, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este *prețul* cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun *preț* care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos *preț* care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un *preț* estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesi

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

- (b) „un *activ* sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că *valoarea* unui *activ* sau a unei *datorii* este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un *preț* de vânzare efectiv. Este *prețul* dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția *valorii de piață* la *data evaluării*;
- (c) „la *data evaluării*” cere ca *valoarea* să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se *pot* modifica, *valoarea* estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la *data evaluării*, și nu cele aferente oricărei alte date;
- (d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice *preț*. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piață”;
- (e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice *preț*, nici unul pregătit pentru a vinde la un *preț* care nu este considerat a fi rezonabil 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 factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;
- (f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;
- (g) „după un marketing adecvat” înseamnă că *activul* a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun *preț* care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun *preț* pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie* să fi existat timp suficient pentru ca *activul* să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este

situată înainte de *data evaluării*;

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile *activului*, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent pentru a căuta *prețul* cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă *activele* pe o piață cu prețuri în scădere, la un *preț* care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale *prețurilor*, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață de la *data evaluării*;

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

A10.3 Conceptul de *valoare de piață* presupune un *preț* negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care *activul* se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care *activul*, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic, se tranzacționează în mod normal.

A10.4 *Valoarea de piață* a unui *activ* va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia (a se vedea SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă, A90). Cea mai bună utilizare este utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a *activului* sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ* atunci când stabilește *prețul* pe care ar fi dispus să îl ofere.

A10.5 Natura și sursa *datelor de intrare trebuie* să fie adecvate *tipului valorii*, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *utilizarea desemnată a evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii se pot utiliza diferite *abordări în evaluare și metode de evaluare*, cu condiția să se bazeze pe *date observabile*. Prin definiție, abordarea prin piață va utiliza informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie *valoarea de piață*, aceasta *ar trebui* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca *valoarea* estimată prin abordarea prin cost să fie *valoarea de piață*, *costul* unui *activ* cu aceeași utilizare și ajustările corespunzătoare pentru deprecierea fizică, funcțională și economică *ar trebui* să fie estimate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor

de pe piață.

- A10.6 Factorii care *trebuie* să determine care *metodă (metode) de evaluare* este (sunt) cea (cele) mai relevantă(e) și adecvată(e) sunt informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect. Dacă se bazează pe analiza adecvată a *datelor observabile*, fiecare dintre *abordările în evaluare* sau *metodele de evaluare* utilizate *ar trebui* să aibă drept rezultat o estimare a *valorii de piață*.
- A10.7 *Valoarea de piață* nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. *Valoarea de piață* impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element deoarece, indiferent de moment, se presupune doar că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

A20. Chiria de piață

- A20.1 Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare *ar putea* fi închiriat, la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
- A20.2 Chiria de piață poate fi utilizată ca *tip al valorii* la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în alte cazuri chiria de piață.
- A20.3 Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza cadrul conceptual al definiției *valorii de piață* (a se vedea secțiunea A10). În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la *data evaluării*, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață *ar trebui* să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.
- A20.4 Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și *trebuie* să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și *obligațiile* locatarului.
- A20.5 În anumite împrejurări, estimarea chiriei de piață ar putea fi făcută pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul estimării chiriei care se poate obține în condițiile contractului existent, nemaifiind deci

necesară luarea în considerare a unui contract de închiriere ipotetic).

A20.6 La estimarea chiriei de piață, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare următoarele:

- (a) în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și
- (b) în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi, de regulă, convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la *data evaluării*, între participanții de pe piață.

A30. Valoarea echitabilă

A30.1 *Valoarea echitabilă* este prețul estimat pentru transferul unui *activ* sau a unei *datorii* între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

A30.2 *Valoarea echitabilă* cere estimarea *prețului* care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de *valoarea echitabilă*, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj sau dezavantaj care nu s-ar putea obține sau suporta, de regulă, de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.

A30.3 *Valoarea echitabilă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, *prețul* care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii echitabile* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi anumite elemente ale *valorii sinergiei* rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

A30.4 Exemple privind utilizarea *valorii echitabile* includ:

- (a) estimarea *prețului* care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece *prețul* pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de *prețul* care ar putea fi obținut pe piață, și
- (b) estimarea *prețului* care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea *datorii* aferente contractului de închiriere.

A40. Valoarea de investiție

A40.1 *Valoarea de investiție* este *valoarea* unui *activ* pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.

A40.2 *Valoarea de investiție* este un *tip al valorii* specific entității. Deși *valoarea* unui *activ* pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest *tip al valorii* reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea activului și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. *Valoarea de investiție* reflectă circumstanțele și obiectivele financiare ale entității pentru care se face *evaluarea*. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.

A50. Valoarea sinergie

A50.1 *Valoarea sinergie* reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe *active* sau drepturi, atunci când *valoarea* rezultată în urma combinării este mai mare decât suma *valorilor* individuale. Dacă sinergia se obține numai de către un anumit cumpărător, atunci *valoarea sinergie* este diferită de *valoarea de piață*, deoarece *valoarea sinergie* reflectă caracteristicile speciale ale unui *activ*, care au o *valoare* numai pentru un anumit cumpărător. În anumite *jurisdicții*, *valoarea* care depășește suma *valorilor* individuale ale drepturilor este cunoscută și sub numele de „valoare de comasare”.

A60. Valoarea de lichidare

A60.1 *Valoarea de lichidare* reprezintă suma care ar fi obținută când un *activ* sau grup de *active* se vinde în cadrul procesului de lichidare, vânzătorul fiind constrâns să vândă până la o anumită dată. *Valoarea de lichidare* se poate estima în două premise de evaluare diferite:

(a) vânzarea ordonată, cu o perioadă tipică pentru activitatea de marketing; sau

(b) vânzarea forțată, cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

A60.2 *Evaluatorul trebuie* să prezinte premisa pe care se sprijină *valoarea de lichidare*.

Alte tipuri ale valorii

A70. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS)

A70.1 IFRS 13 definește *valoarea justă* ca fiind *prețul* care ar fi încasat pentru vânzarea unui *activ* sau plătit pentru transferul unei *datorii* într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la *data evaluării*.

A70.2 În *scopul* raportării financiare, sunt peste 130 de țări care solicită sau permit utilizarea Standardelor Internaționale de Contabilitate publicate de Consiliul Internațional pentru Standarde de Contabilitate. În plus, Consiliul pentru Standarde de Contabilitate din Statele Unite ale Americii utilizează aceeași definiție a valorii juste la Tema 820.

A80. Valoarea justă (legală/statutară)

A80.1 Multe autorități naționale, statale sau locale utilizează valoarea justă ca *tip al valorii* așa cum este definit de instanțe în spețe anterioare.

Premise ale valorii

Premisele valorii sunt incluse în Anexă. Anexa *trebuie* urmată atunci când se specifică premisele valorii, în funcție de situație.

A90. Cea mai bună utilizare

A90.1 Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*.

A90.2 Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică cel mai frecvent *activelor* nefinanciare. Cu toate ca multe *active* financiare nu au utilizări alternative, pot exista circumstanțe în care este necesară luarea în considerare a celei mai bune utilizări a *activelor financiare*.

A90.3 Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare *valoare* a *activului*. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, *valoarea* este influențată de *costul* necesar conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

A90.4 Cea mai bună utilizare a unui *activ poate* fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când *activul* este utilizat optim.

A90.5 Cea mai bună utilizare a unui *activ*, evaluat ca fiind de sine stătător, poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de *active*, situație în care *trebuie* luată în considerare contribuția celui *activ* la *valoarea* totală a grupului de *active*.

A90.6 Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, *trebuie* avut în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil;

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, *trebuie* luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea *activului*, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;

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

A100. Utilizarea curentă/Utilizarea existentă

A100.1 Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un *activ*, o *datorie* sau un grup de *active* și/sau de *datorii*. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

A110. Vânzarea ordonată

A110.1 Vânzarea ordonată descrie *valoarea* care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de *active* în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători), vânzare în care vânzătorul este constrâns să vândă *activele* în starea și în locul în care se află acestea.

A110.2 Perioada rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători) poate varia în funcție de tipul *activului* și condițiile de piață.

A120. Vânzarea forțată

A120.1 Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată și cumpărătorii ar putea să nu realizeze analizele proprii necesare. *Prețul* care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, *prețul* poate reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. *Prețul* care se poate obține într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. *Prețul* pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu este un *tip al valorii* distinct.

A120.2 Dacă se cere o indicație asupra *prețului* care se poate obține într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Dacă la data evaluării nu există astfel de situații, ele *trebuie* clar identificate ca fiind ipoteze speciale.

A120.3 Vânzarea forțată reflectă, de regulă, *prețul* care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:

- (a) finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp;
- (b) *activul* este supus condițiilor de piață prevalente la *data evaluării* sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției;
- (c) atât cumpărătorul, cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză;

- (d) vânzătorul este constrâns să vândă;
- (e) cumpărătorul ar obține doar acele beneficii care sunt disponibile altor participanți de pe piață și nu ar obține niciun fel de beneficiu (beneficii) material(e) din tranzacție care nu este (sunt) disponibil(e) celorlalți participanți de pe piață;
- (f) ambele părți acționează în ceea ce consideră a fi interesul propriu; și
- (g) nu este posibilă o perioadă de marketing normală din cauza timpului scurt de expunere pe piață.

A120.4 Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate” pentru că un vânzător ar putea spera la un *preț* mai bun în cazul în care condițiile de piață s-ar îmbunătăți. Cu excepția cazului în care vânzătorul este obligat să vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, vânzătorul va fi un vânzător hotărât, conform definiției *valorii de piață* (a se vedea SEV 102 *Tipuri ale valori*, Anexă, A10).

A120.5 Deși, în general, la *evaluarea* bazată pe *valoarea de piață* se exclude orice vânzare confirmată ca fiind o „vânzare forțată”, poate fi dificil să se verifice dacă o tranzacție nepărtinitoare de pe piață nu a fost o vânzare forțată.

Abordări în evaluare (IVS 103)

Cuprins	Paragrafe
Introducere	10
Abordarea prin piață	20
Abordarea prin venit	30
Abordarea prin cost	40
Anexă	
Metode din cadrul abordării prin piață	A10
Metode din cadrul abordării prin venit	A20
Metode din cadrul abordării prin cost	A30

SEV 103 Abordări în evaluare cere evaluatorului să ia în considerare și să selecteze cele mai relevante și adecvate abordări în evaluare pentru evaluarea activului și/sau datoriei pe baza utilizării (utilizărilor) desemnate.

10. Introducere

- 10.1 Evaluatorul *trebuie* să ia în considerare *abordările în evaluare* adecvate și relevante. Pentru estimarea *valorii* în conformitate cu *tipul valorii*, se pot aplica una sau mai multe *abordări în evaluare*. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în *evaluare*:
- (a) abordarea prin piață;
 - (b) abordarea prin venit; și
 - (c) abordarea prin cost.
- 10.2 Selectarea abordării *ar trebui* să urmărească maximizarea *datelor de intrare* observabile, după cum este adecvat în fiecare situație.
- 10.3 Fiecare dintre aceste *abordări în evaluare* include metode de aplicare diferite și detaliate (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă A10-A30).
- 10.4 Obiectivul selectării *abordărilor în evaluare* și a *metodelor de evaluare* aplicate la evaluarea unui *activ* și/sau a unei *datorii* este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele aferente *evaluării*. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. În cadrul procesului de selecție a acestora, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) *tipul (tipurile) valorii* și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai *evaluării* și de *utilizarea desemnată a evaluării*;
 - (b) punctele tari și punctele slabe ale *abordărilor în evaluare și metodelor de evaluare* care pot fi aplicate;
 - (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura *activului (activelor)* și/sau *datoriei (datoriilor)* și de *abordările sau metodele de evaluare* utilizate de către participanții de pe piața relevantă;
 - (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor); și
 - (e) informația despre preț dintr-o piață activă.
- 10.5 *Evaluatorului* nu i se cere să utilizeze mai multe metode pentru *evaluarea* unui *activ* și/sau a unei *datorii*, mai ales atunci când *evaluatorul* are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele *evaluării*.
- 10.6 *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare. *Ar trebui* să fie luate în considerare nu doar o singură *abordare în evaluare* sau *metodă de evaluare* pentru a obține o indicație asupra *valorii*, în special, atunci când *datele de intrare* concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.
- 10.7 Atunci când se utilizează mai multe *abordări în evaluare* și *metode de evaluare* sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra *valorii*, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, *ar trebui* să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor *valori* pentru a se ajunge la o singură concluzie - excluzând media valorilor obținute - *ar trebui* să fie descris de *evaluator* în raport.
- 10.8 Deși acest standard include comentarii referitoare la anumite *metode de evaluare* din cadrul abordării prin cost, abordării prin piață și abordării prin venit, acesta nu oferă o listă cuprinzătoare a *metodelor* care pot fi considerate adecvate. Este responsabilitatea *evaluatorului* să aleagă metoda (metodele) adecvate pentru fiecare *evaluare*. Conformitatea cu SEV poate solicita *evaluatorului* să utilizeze o metodă nedefinită sau nemenționată în SEV.
- 10.9 Ori de câte ori *abordările în evaluare* și/sau *metodele de evaluare* utilizate au ca rezultat indicații foarte diferite asupra *valorii*, *evaluatorul ar trebui* să analizeze modul de aplicare a acestora pentru a înțelege de ce *valorile* diferă, având în vedere că, de regulă, nu este indicat să se *pondereze* două sau mai multe indicații asupra *valorii semnificativ* diferite. În astfel de situații, *evaluatorul ar trebui* să analizeze recomandările cuprinse în SEV 103 *Abordări în evaluare* paragraful 10.4, pentru a determina care dintre *abordările în evaluare* și/sau *metodele de evaluare* aplicate conduc la o indicație mai bună sau mai credibilă asupra *valorii*.

- 10.10 *Evaluatorul ar trebui să utilizeze la maximum informațiile relevante observabile pe piață în toate cele trei abordări. Indiferent de sursa datelor de intrare și de ipotezele utilizate în evaluare, evaluatorul trebuie să efectueze o analiză adecvată pentru selectarea acestor date de intrare și ipoteze, precum și a adecvării acestora pentru utilizarea desemnată a evaluării.*
- 10.11 *Evaluatorul trebuie să-și exercite raționamentul profesional în stabilirea abordărilor în evaluare, metodelor de evaluare și a procedurilor. Dacă, prin raționamentul profesional aplicat de evaluator, acesta (evaluatorul) impune limitări excesiv de restrictive asupra selecției de abordări, metode și proceduri de evaluare, atunci acest lucru poate să nu conducă la o evaluare conformă cu SEV. (A se vedea SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraful 10.5).*
- 10.12 *Nu există nicio abordare în evaluare sau metodă de evaluare care să se aplice în toate circumstanțele, informația privind prețul de pe o piață activă fiind, în general, considerată cea mai credibilă indicație a valorii. Anumite tipuri ale valorii pot interzice evaluatorului să aplice ajustări subiective prețului de pe o piață activă. Când piața este inactivă, informațiile despre preț pot totuși furniza indicații credibile cu privire la valoare, însă pot fi necesare ajustări subiective.*
- 10.13 *O evaluare poate fi limitată sau restricționată în cazul în care evaluatorul nu poate să utilizeze abordările în evaluare, metodele și tehnicile de evaluare pe care o terță parte rezonabilă și informată le-ar aplica, și este acceptabil să se aștepte ca efectul limitării sau al restricției asupra valorii estimate să fie semnificativ.*

20. Abordarea prin piață

- 20.1 *Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului și/sau datoriei subiect cu active și/sau datorii identice sau comparabile (care sunt asemănătoare), ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.*
- 20.2 *Abordarea prin piață ar trebui să ia întotdeauna în considerare volumul tranzacțiilor, frecvența tranzacțiilor, intervalul prețurilor observate și apropierea datei evaluării. Abordarea prin piață ar trebui aplicată și ar trebui să i se atribuie o importanță semnificativă în următoarele situații:*
- (a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit;*
 - (b) activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt tranzacționate public în mod activ pe o piață specifică; și/sau*
 - (c) există vânzări observabile frecvente și/sau recente cu active foarte asemănătoare.*
- 20.3 *Deși situațiile prezentate anterior ar indica faptul că ar trebui aplicată abordarea prin piață și că ar trebui să i se atribuie acestuia o importanță semnificativă, atunci când este utilizată abordarea prin piață în următoarele circumstanțe, evaluatorul ar trebui să analizeze dacă poate aplica și pondera oricare alte abordări pentru confirmarea indicației privind valoarea rezultată prin abordarea prin piață:*

- (a) vânzările *activului* subiect sau ale unor *active* foarte asemănătoare nu sunt suficient de recente, judecând după nivelurile de volatilitate și de activitate de pe piață;
- (b) *activul* sau *activele* foarte asemănătoare sunt tranzacționate public pe piață, dar nu în mod activ;
- (c) sunt disponibile informații despre vânzările de pe piață, însă *activele* comparabile diferă în mod *semnificativ* față de *activul* subiect, necesitând probabil ajustări subiective;
- (d) informațiile cu privire la vânzările recente nu sunt credibile (zvonuri, informații deficitare, cumpărător sinergic, vânzare care nu este în condiții de piață normale, vânzare aflată în dificultate etc.).

20.4 Natura eterogenă a multor *active* înseamnă că deseori nu este posibilă identificarea informațiilor de piață despre vânzări cu *active* identice sau similare. Chiar și în situațiile în care nu se utilizează abordarea prin piață, evaluatorul *ar trebui* să valorifice la maximum *datele de intrare* observabile la aplicarea altor abordări (de exemplu, variabilele evaluării bazate pe piață cum ar fi randamentul și ratele rentabilității).

20.5 Ori de câte ori informațiile despre comparabilele de pe piață nu se referă la un *activ* identic sau foarte asemănător, *evaluatorul trebuie* să efectueze o analiză comparativă a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre *activele* comparabile și *activul* subiect. Deseori va fi necesar ca evaluatorul să aplice ajustări pe baza acestei analize comparative. Aceste ajustări *trebuie* să fie rezonabile și *evaluatorii trebuie* să argumenteze în scris motivele aplicării acestor ajustări și modul în care le-au cuantificat.

20.6 Abordarea prin piață utilizează adesea multiplicatori de piață obținuți dintr-un set de comparabile, fiecare având multiplicatori diferiți. Selectarea multiplicatorului dintr-un interval de variație poate impune ajustări și utilizarea raționamentului profesional, luând în considerare factori calitativi și cantitativi.

30. Abordarea prin venit

30.1 Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este determinată prin estimarea mărimii *venitului*, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*.

30.2 Abordarea prin venit *ar trebui* aplicată și *ar trebui* să i se atribue o *importanță semnificativă* în următoarele situații:

- (a) capacitatea *activului* de a genera venit reprezintă cel mai important element care influențează *valoarea*, din perspectiva unui participant de pe piață; și/sau
- (b) pentru *activul* subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea și eşalonarea în timp a venitului viitor, însă pe piață nu există

comparabile relevante și de încredere.

- 30.3 Deși situațiile prezentate anterior ar indica faptul că ar trebui aplicată abordarea prin venit și că *ar trebui* să i se atribuie acestuia o *importanță semnificativă*, atunci când abordarea prin venit este utilizată în circumstanțele descrise mai jos, *evaluatorul ar trebui* să analizeze dacă poate aplica și pondera oricare alte abordări pentru confirmarea indicației privind *valoarea* rezultată prin abordarea prin venit:
- (a) capacitatea *activului* subiect de a genera venit reprezintă doar unul dintre factorii care afectează *valoarea*, din perspectiva unui participant de pe piață;
 - (b) există un grad *semnificativ* de incertitudine cu privire la mărimea și eșalonarea în timp a venitului viitor generat de *activul* subiect;
 - (c) există acces limitat la informațiile referitoare la *activul* subiect (de exemplu, deținătorul unei participații minoritare poate avea acces la situațiile financiare istorice, însă nu și la previziuni/bugete); și/sau
 - (d) *activul* subiect nu a început încă să genereze venit, însă se previzionează că va genera venit.
- 30.4 Principiul fundamental al abordării prin venit este acela că investitorii se așteaptă la o rată a rentabilității investiției și că această rată *ar trebui* să reflecte nivelul de risc al investiției perceput de participanții de pe piață.
- 30.5 În general, așteptările investitorilor constau în recompensarea exclusiv pentru riscul sistematic (cunoscut și ca „risc de piață” sau „risc nediversificabil”).

40. Abordarea prin cost

- 40.1 Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât *costul* necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru toate formele relevante de depreciere.
- 40.2 Abordarea prin cost *ar trebui* aplicată și *ar trebui* să i se atribuie o *importanță semnificativă* în următoarele situații:
- (a) participanții de pe piață ar putea să recreeze un *activ* cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a *activului* subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar *activul* ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă *semnificativă* pentru posibilitatea de a utiliza imediat *activul* subiect;
 - (b) *activul* nu generează venit în mod direct, iar natura unică a *activului* face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile;

(c) *tipul valorii* utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, și/sau

(d) *activul* a fost recent creat sau introdus pe piață și vândut participanților de pe piață, astfel încât există un grad mare de credibilitate a ipotezelor utilizate în abordarea prin cost.

40.3 Deși situațiile prezentate la paragraful 40.2 ar indica faptul că *ar trebui* aplicată abordarea prin cost și că *ar trebui* să i se atribuie acesteia o *importanță semnificativă*, atunci când abordarea prin cost este utilizată în circumstanțele descrise mai jos, *evaluatorul ar trebui* să analizeze dacă poate aplica și pondera oricare alte abordări pentru confirmarea indicației privind *valoarea* rezultată prin abordarea prin cost:

(a) participanții ar putea să ia în considerare recrearea unui *activ* cu o utilitate similară, însă există obstacole potențiale de natură juridică ori de reglementare, sau recrearea *activului* ar necesita o perioadă *semnificativă* de timp;

(b) atunci când abordarea prin cost se utilizează pentru a verifica dacă alte abordări sunt sau nu sunt adecvate (de exemplu, utilizarea abordării prin cost pentru a confirma dacă valoarea unei întreprinderi, evaluată în premisa continuității activității, ar putea fi mai mare în premisa lichidării sale).

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

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă

Metodele de evaluare prezentate în această anexă pot să nu se aplice tuturor categoriilor de active sau tuturor tipurilor de utilizări. Totuși, anexa *trebuie* urmată în situațiile în care se utilizează *metodele de evaluare* aplicabile.

A10. Metode din cadrul abordării prin piață

Metoda comparației vânzărilor

A10.1 Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub denumirea de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor *active* identice sau asemănătoare cu *activul* subiect pentru obținerea unei indicații asupra *valorii*.

A10.2 Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică *activul* subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare.

A10.3 Dacă există puține vânzări² recent finalizate, *evaluatorul* poate lua în

² Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacției și poate include oricare etapă din proces. Oferta poate fi luată în considerare și utilizată ca tranzacție atât timp cât a fost

considerare *prețurile activelor* identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și documentată. Această metodă este cunoscută uneori sub denumirea de metoda listărilor comparabile și nu *ar trebui* să fie utilizată ca singura indicație asupra *valorii*, putând fi totuși o metodă adecvată pe care evaluatorul să o ia în considerare împreună cu alte metode. Atunci când sunt luate în considerare listările sau ofertele de vânzare sau de cumpărare, *importanța* acordată *prețului* aferent listărilor/ofertelor *ar trebui* să ia în considerare nivelul de angajament ferm inerent *prețului* și durata de expunere pe piață a listării/ofertei. De exemplu, se poate acorda o *importanță* mai mare unei oferte care reprezintă un angajament ferm de a cumpăra sau de a vinde un *activ* la un anumit preț decât unei cotații de preț care nu presupune un angajament ferm.

- A10.4 Metoda comparației vânzărilor poate utiliza o varietate de date comparabile, cunoscute și sub denumirea de unități de comparație, care stau la baza comparației. Câteva exemple dintre numeroasele unități de comparație folosite uzual în evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare sunt *prețul pe metru pătrat*, *chiria pe metru pătrat* și *ratele de capitalizare*. Câteva dintre numeroasele unități de comparație utilizate frecvent în evaluarea întreprinderii sunt: *multiplicatorii EBITDA* (profitul înainte de dobânzi, impozite, deprecieri și amortizare), *multiplicatorii profiturilor*, *multiplicatorii venitului* și *multiplicatorii valorii contabile*. Câteva dintre numeroasele unități de comparație folosite în mod obișnuit în evaluarea instrumentelor financiare sunt indicatorii precum *randamentele* și *intervalele ratei dobânzii*. Unitățile de comparație utilizate de către participanții de pe piață pot să difere în funcție de clasele de active, de sectoarele economice și de regiunile geografice.
- A10.5 Una dintre metodele subordonate comparației vânzărilor este grila prețurilor, utilizată cu precădere la evaluarea anumitor tipuri de instrumente financiare, cum ar fi titlurile de creanță, care nu se bazează exclusiv pe prețurile cotate pentru anumite tipuri de titluri, ci mai degrabă pe relația dintre acestea și alte titluri de referință și caracteristicile lor (de exemplu, randamentul).
- A10.6 Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:
- (a) identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă;
 - (b) identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor elemente de comparație care influențează valoarea;
 - (c) efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre *activele* comparabile și *activul* subiect;
 - (d) dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare elementelor de comparație,

analizată din perspectiva unei tranzacții, adică au fost aplicate ajustări de tip negociere și/sau au fost verificate relevanța și gradul de realism al acesteia.

pentru reflectarea diferențelor dintre *activul* subiect și *activele* comparabile;

- (e) aplicarea ajustărilor aferente elementelor de comparație care diferă față de *activul* subiect; și
- (f) dacă s-au folosit mai multe elemente de comparație, se face reconcilierea indicațiilor asupra *valorii*.

A10.7 *Evaluatorul ar trebui să selecteze vânzările comparabile în următorul context:*

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

A10.8 *Evaluatorul ar trebui să analizeze și să aplice ajustări pentru orice diferență semnificativă dintre vânzările comparabile și activul subiect. Exemple de diferențe uzuale care impun ajustarea pot include următoarele, fără a se limita la acestea:*

- (a) caracteristicile fizice (vechime, mărime, specificații etc.);
- (b) ajustările pentru mărime;
- (c) mărimea participației (minoritar sau majoritar);
- (d) restricțiile relevante privind *activul* subiect sau *activele* comparabile;
- (e) localizarea geografică (localizarea curentă a *activului* și/sau cea viitoare, unde *activul* este posibil să fie vândut/utilizat), precum și contextul economic și de reglementare al *activului*;
- (f) profitabilitatea sau capacitatea *activelor* de a genera profit;
- (g) rata de creștere istorică și cea așteptată;

- (h) rata cuponului/randamentului;
- (i) tipurile de garanții;
- (j) condițiile contractuale neobișnuite ale vânzărilor comparabile;
- (k) diferențele privind caracteristicile de vandabilitate și de control dintre *activele* comparabile și *activul* subiect;
- (l) diferențele privind factorii *ESG*; și
- (m) caracteristicile dreptului de proprietate (de exemplu, forma legală de proprietate, cota procentuală deținută).

Metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital

- A10.9 Pentru a se obține o indicație asupra *valorii*, metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital utilizează informații despre comparabilele cotate care sunt similare cu *activul* subiect.
- A10.10 Această metodă este asemănătoare cu metoda comparației vânzărilor. Există însă anumite diferențe, motivate de faptul că *activele* comparabile sunt vândute pe piața de capital, și anume:
- (a) la *data evaluării* sunt disponibile variabilele care influențează valoarea/datele de piață comparabile;
 - (b) în documentele publice sunt disponibile informații detaliate despre *activele* comparabile; și
 - (c) informațiile conținute în documentele publice sunt elaborate conform unor standarde de contabilitate, de reglementare și juridice.
- A10.11 Pentru a permite o comparație concludentă, metoda *ar trebui* folosită numai atunci când *activul* subiect este suficient de asemănător cu *activele* comparabile vândute pe piața de capital.
- A10.12 Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor de pe piața de capital sunt următoarele:
- (a) identificarea variabilelor care influențează valoarea/datelor de piață comparabile utilizate de participanții de pe piața relevantă;
 - (b) identificarea comparabilelor vândute pe piața de capital care prezintă relevanță și calcularea principalelor variabile care influențează valoarea acestor vânzări;
 - (c) efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre comparabilele vândute pe piața de capital și *activul* subiect;
 - (d) dacă este cazul, ajustarea variabilelor care influențează valoarea comparabilelor, pentru a reflecta diferențele dintre *activul* subiect și comparabilele vândute pe piața de capital;
 - (e) aplicarea variabilelor care influențează valoarea, ajustate, la *activul* subiect; și

(f) dacă s-au folosit mai multe variabile care influențează valoarea, stabilirea importanței indicațiilor asupra *valorii*.

A10.13 *Evaluatorul ar trebui* să selecteze comparabilele listate în următorul context:

- (a) luarea în considerare a unui număr mai mare de comparabile listate pe piața de capital este preferabilă unei singure comparabile;
- (b) datele de piață despre comparabile similare listate pe piața de capital (de exemplu, cu segment de piață, zonă geografică, mărime a veniturilor și/sau a *activeelor*, rate de creștere, marje de profit, îndatorare, lichidități și diversificare similare) oferă o indicație mai bună asupra *valorii* decât comparabilele care necesită ajustări *semnificative*; și
- (c) titlurile de valoare care sunt vândute în mod activ reprezintă date de piață de calitate mai bună decât titlurile de valoare vândute rar.

A10.14 *Evaluatorul ar trebui* să analizeze și să aplice ajustări pentru orice diferență substanțială dintre comparabilele de referință vândute pe piața de capital și *activul* subiect. Exemple de diferențe uzuale care impun ajustări pot include, fără a se limita la acestea:

- (a) caracteristicile fizice (vechime, mărime, specificații etc.);
- (b) discounturile și primele relevante (a se vedea *SEV 103 Abordări în evaluare*);
- (c) restricțiile relevante privind *activul* subiect sau *activele* comparabile;
- (d) localizarea geografică a societății care deține titlurile și contextul economic și de reglementare al acesteia;
- (e) profitabilitatea sau capacitatea *activeelor* de a genera profit;
- (f) rata de creștere istorică și cea așteptată;
- (g) diferențele privind caracteristicile de vandabilitate și dreptul de control dintre *activele* comparabile și *activul* subiect;
- (h) diferențele privind factorii *ESG*; și
- (i) subordonarea.

Alte considerente privind abordarea prin piață

A10.15 Paragrafele următoare reprezintă o listă neexhaustivă de considerente speciale care pot fi incluse în abordarea prin piață.

A10.16 Uneori, referințele empirice ori „regulile de aur” sunt considerate metode de evaluare în cadrul abordării prin piață. Cu toate acestea, indicațiilor asupra *valorii*, care rezultă prin utilizarea unor astfel de metode, nu *ar trebui* să li se acorde o *importanță* substanțială decât dacă se poate demonstra că vânzătorii și cumpărătorii le acordă o încredere *semnificativă*.

A10.17 În cadrul abordării prin piață, principiul care stă la baza efectuării ajustărilor este

ajustarea pentru diferențele dintre *activul* subiect și vânzările de referință sau titlurile comparabile listate pe piața de capital. Unele dintre cele mai uzuale ajustări aplicate în abordarea prin piață sunt cunoscute sub numele de discounturi și prime.

- (a) Discounturile pentru lipsa de vandabilitate (DLOM) *ar trebui* aplicate atunci când se consideră că vandabilitatea activelor comparabile este superioară vandabilității *activului* subiect. Discountul pentru lipsa de vandabilitate semnifică faptul că la comparația dintre două *active* identice, un *activ* care poate fi vândut imediat ar avea o *valoare* mai mare decât un *activ* cu o durată îndelungată de marketing sau cu restricții din punct de vedere al posibilității vânzării *activului*. De exemplu, titlurile listate pe piața de capital pot fi cumpărate și vândute aproape pe loc, în vreme ce acțiunile dintr-o societate nelistată pot necesita o perioadă *semnificativă* de timp pentru identificarea cumpărătorilor potențiali și finalizarea unei tranzacții. Multe *tipuri ale valorii* permit considerarea restricțiilor de vandabilitate intrinsece ale *activului* subiect, însă interzic luarea în considerare a restricțiilor specifice unui anumit proprietar. Discounturile pentru lipsa de vandabilitate pot fi cuantificate prin orice metodă rezonabilă, însă, de regulă, sunt calculate cu ajutorul modelelor de evaluare a opțiunilor, al studiilor comparative între *valoarea* acțiunilor vândute pe piața de capital și cea a acțiunilor restricționate din cadrul aceleiași societăți sau al studiilor care compară *valoarea* acțiunilor din aceeași societate înainte și după listarea la bursă;
- (b) Primele de control (cunoscute uneori sub denumirea de primă de achiziție pentru participantul de pe piață sau MPAP) și discounturile pentru lipsa controlului (DLOC) se aplică pentru a reflecta diferențele dintre *activele* comparabile și *activul* subiect din perspectiva capacității decizionale și a modificărilor care pot fi aplicate ca urmare a exercitării dreptului de control. În ipoteza că toate celelalte caracteristici sunt identice, participanții ar prefera, în general, să dețină controlul asupra *activului* subiect decât să nu-l dețină. Cu toate acestea, disponibilitatea participanților de a plăti o primă de control sau un DLOC va depinde, în general, de posibilitatea ca exercitarea dreptului de control să genereze beneficii economice mai mari pentru proprietarul *activului* subiect. Primele de control și discounturile pentru lipsa controlului pot fi cuantificate cu ajutorul oricărei metode rezonabile, însă, de regulă, se calculează fie pe baza unei analize a creșterii specifice a fluxurilor de numerar sau a reducerii riscurilor pentru deținerea participației, fie prin compararea prețurilor observate plătite pentru participațiile majoritare la titlurile cotate înainte de lansarea vânzării. Exemple de situații în care *ar trebui* luate în considerare primele de control sau DLOC includ următoarele:
 - (i) Acțiunile societăților listate nu conferă, de regulă, posibilitatea luării deciziilor cu privire la modul de administrare a unei societăți (nu asigură dreptul de control). Astfel, la utilizarea metodei comparației vânzărilor de pe piața de capital, pentru evaluarea *activului* subiect care este o participație majoritară,

poate fi adecvat să se aplice activului subiect o primă de control; sau

- (ii) Vânzările utilizate în metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital reflectă deseori vânzările unor participații cu drept de control. Atunci se folosește această metodă pentru evaluarea unui *activ* subiect care reflectă o participație minoritară, poate fi adecvată aplicarea unui discount pentru lipsa controlului.
- (c) Discounturile pentru blocaj (factorul de blocaj) se aplică uneori atunci când *activul* subiect reprezintă un pachet substanțial de titluri cotate pe piața de capital, pe care un proprietar nu poate să-l vândă rapid pe piață fără să influențeze negativ prețul titlurilor vândute pe piața de capital. Discounturile pentru blocaj pot fi cuantificate cu ajutorul oricărei metode rezonabile, însă, de regulă, se utilizează un model care ia în considerare timpul necesar pentru ca un participant de pe piață să poată vinde *activul* subiect fără să influențeze negativ prețul titlurilor vândute pe piața de capital (de exemplu, vânzarea unei părți relativ mici din volumul de tranzacții zilnice ale aceluși titlu). În cazul anumitor *tipuri ale valorii*, mai ales în cazul valorii juste estimată în scopul raportării financiare, se interzice aplicarea discounturilor pentru blocaj.

A20. Metode din cadrul abordării prin venit

- A20.1 Deși există multe modalități de aplicare a abordării prin venit, metodele din cadrul abordării prin venit se bazează efectiv pe valoarea actualizată a fluxului de numerar viitor. Aceste metode sunt variații ale metodei fluxului de numerar actualizat (DCF), iar conceptele prezentate în continuare se aplică parțial sau total tuturor metodelor din cadrul abordării prin venit.

Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF)

- A20.2 Conform metodei DCF, fluxul de numerar previzionat este actualizat la *data evaluării*, rezultatul fiind valoarea actualizată a *activului*.
- A20.3 În anumite situații, pentru *activele* cu durată de viață lungă sau cu durată de viață nedeterminată, fluxul de numerar poate include o valoare terminală care reprezintă *valoarea activului* la finalul perioadei de previziune explicită. În alte situații, *valoarea* unui *activ* poate fi calculată utilizând numai o valoare terminală, fără vreo perioadă de previziune explicită. Această tehnică poartă numele de capitalizarea venitului.
- A20.4 Etapele principale ale metodei fluxului de numerar actualizat sunt:
- (a) alegerea celui mai adecvat tip de flux de numerar în raport cu natura *activului* subiect și cu *evaluarea* (de exemplu, înainte sau după impozit, flux de numerar total sau flux de numerar aferent capitalului propriu, real sau nominal etc.);
 - (b) estimarea celei mai adecvate perioade de previziune explicite, dacă este cazul, perioadă în care se va previziona fluxul de numerar;

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

Tipul fluxului de numerar

- A20.5 La selectarea fluxului de numerar adecvat naturii *activului* sau *evaluării*, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare factorii enumerați în continuare. În plus, *rata de actualizare*, precum și alte *date de intrare*, *trebuie* să fie consecvente cu tipul fluxului de numerar selectat.
- (a) fluxul de numerar aferent întregului *activ* sau aferent unui drept parțial: de regulă, este utilizat fluxul de numerar aferent întregului *activ*. Cu toate acestea, uneori pot fi utilizate și alte niveluri ale venitului, cum ar fi fluxul de numerar aferent capitalului propriu (după plata dobânzii și rambursarea datoriei) sau dividendele (doar fluxul de numerar distribuit deținătorilor capitalului propriu). Uzual, este folosit fluxul aferent *activului* în ansamblu, deoarece, teoretic, un *activ ar trebui* să aibă o singură *valoare*, indiferent de modul de finanțare sau dacă profitul este plătit sub formă de dividende sau este reinvestit;
 - (b) fluxul de numerar poate fi înainte sau după impozit: rata impozitului aplicată *ar trebui* să fie consecventă cu *tipul valorii*, iar în multe situații aceasta ar fi mai degrabă o rată aferentă unui participant de pe piață, și nu o rată specifică unui anumit proprietar;
 - (c) termeni nominali versus termeni reali: fluxul de numerar exprimat în termeni reali nu ia în considerare așteptările privind inflația. Dacă fluxul de numerar previzionat include rata preconizată a inflației, *rata de actualizare* trebuie să includă totodată și o ajustare pentru inflație;
 - (d) moneda: alegerea monedei utilizate poate avea influență asupra ipotezelor privind inflația și riscurile. Acest fapt este valabil îndeosebi pentru piețele emergente sau în cazul monedelor cu rate mari de inflație. Riscurile asociate monedei în care se face previziunea sunt separate și diferite de riscurile asociate cu țara (țările) în care se află *activul* sau în care funcționează acesta;
 - (e) tipul fluxului de numerar cuprins în previziune: de exemplu, metoda scenariilor *ponderate* cu probabilitatea, cele mai probabile fluxuri de numerar, fluxuri de numerar contractuale etc.
- A20.6 Tipul fluxului de numerar selectat de *evaluator ar trebui* să fie în concordanță cu punctele de vedere ale participantului de pe piață. De exemplu, fluxurile de numerar și *ratele de actualizare* pentru proprietatea imobiliară se estimează, de

regulă, înainte de impozit, în timp ce fluxurile de numerar și *ratele de actualizare* pentru întreprinderi se estimează în mod normal după impozit. Ajustarea între ratele înainte și după impozit poate fi complexă și predispusă la erori și *ar trebui* abordată cu prudență.

A20.7 Ori de câte ori *valoarea* se estimează într-o monedă („moneda evaluării”) diferită de moneda în care se realizează previziunile fluxului de numerar („moneda funcțională”), *evaluatorul ar trebui* să utilizeze una dintre cele două metode de conversie enumerate în continuare:

- (a) actualizarea fluxului de numerar exprimat în moneda funcțională utilizând o *rată de actualizare* adecvată pentru acea monedă funcțională. Conversia valorii actualizate a fluxului de numerar în moneda evaluării, folosind rata de schimb la vedere de la *data evaluării*.
- (b) utilizarea unei curbe a ratei de schimb la termen pentru conversia previziunilor exprimate în moneda funcțională în previziuni exprimate în moneda evaluării și actualizarea previziunilor utilizând o *rată de actualizare* adecvată monedei evaluării. Atunci când nu este disponibilă o curbă a ratei de schimb la termen pe care evaluatorul să se poată baza (de exemplu, din cauza lipsei lichidităților de pe piețele de schimb valutar relevante), s-ar putea să nu fie posibilă utilizarea acestei metode, ci numai a metodei descrise la paragraful A20.7 (a).

Perioada de previziune explicită

A20.8 Criteriile de selecție vor depinde de *utilizarea desemnată* a *evaluării*, natura *activului*, informațiile disponibile și *tipurile valorii* specificate. Pentru un *activ* cu o durată de viață scurtă este mai probabil ca previzionarea fluxului de numerar să fie și posibilă și relevantă pe întreaga durată de viață a activului.

A20.9 La selectarea perioadei de previziune explicită, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare următorii factori:

- (a) durata de viață a *activului*;
- (b) o perioadă rezonabilă pentru care există *date* credibile pe care evaluatorul să-și poată baza previziunile;
- (c) perioada minimă de previziune explicită care *ar trebui* să fie suficientă pentru ca *activul* să atingă un nivel stabilizat de creștere și al profiturilor, după care să se poată utiliza o valoare terminală;
- (d) în cazul *evaluării activelor* ciclice, perioada de previziune explicită *ar trebui* să includă, în general, un ciclu întreg, dacă este posibil; și
- (e) pentru *activele* cu durata de viață determinată, așa cum sunt, în marea lor majoritate, *instrumentele financiare*, fluxul de numerar va fi previzionat, de regulă, pe întreaga durată de viață a *activului*.

A20.10 În anumite situații, mai ales atunci când, la *data evaluării*, *activul* se află în exploatare la un nivel stabilizat de creștere și al profiturilor, este posibil să nu

fie necesară considerarea unei perioade explicite de previziune, iar valoarea terminală poate să reprezinte unica *bază pentru estimarea valorii* (metodă denumită capitalizarea venitului).

- A20.11 Perioada în care un investitor intenționează să dețină un activ nu *ar trebui* să fie singurul considerent în alegerea perioadei de previziune explicită și nu *ar trebui* să influențeze *valoarea* unui activ. Cu toate acestea, perioada în care investitorul intenționează să dețină un activ poate fi luată în considerare dacă obiectivul *evaluării* este estimarea *valorii de investiție*.

Previziunile fluxului de numerar

- A20.12 Fluxul de numerar pentru perioada de previziune explicită se construiește utilizând informațiile financiare previzionate – IFP (venituri/fluxuri de numerar de intrare previzionate și cheltuieli/fluxuri de numerar de ieșire previzionate).
- A20.13 După cum prevede SEV 103 *Abordări în evaluare*, indiferent de sursa informațiilor financiare previzionate (de exemplu, previziunea realizată de management), *evaluatorul trebuie* să efectueze o analiză a ipotezelor care stau la baza informațiilor financiare previzionate și a gradului lor de adecvare la *utilizarea desemnată a evaluării*. Gradul de adecvare a informațiilor financiare previzionate și a ipotezelor care stau la baza acestora va depinde de *utilizarea desemnată* și de *tipul valorii* cerut în evaluare. De exemplu, fluxul de numerar utilizat pentru a estima *valoarea de piață ar trebui* să reflecte informațiile financiare previzionate care ar fi anticipate de către participanții de pe piață; spre deosebire de valoarea de piață, *valoarea de investiție* se poate estima utilizând fluxul de numerar care se bazează pe previziunile rezonabile ale unui anumit investitor.
- A20.14 Fluxul de numerar se împarte în intervale de timp adecvate (de exemplu, săptămânal, lunar, trimestrial sau anual), alegerea intervalului depinzând de natura *activului*, de modelul fluxului de numerar, de *informațiile* disponibile și de lungimea perioadei de previziune.
- A20.15 Fluxul de numerar previzionat *ar trebui* să reflecte quantumul și momentul obținerii tuturor fluxurilor de numerar de intrare și de ieșire aferente *activului* subiect, din perspectiva *tipului valorii*.
- A20.16 Fluxul de numerar previzionat va reflecta, de regulă, unul dintre următoarele elemente:
- (a) fluxul de numerar contractual sau promis;
 - (b) cea mai probabilă serie de flux de numerar;
 - (c) fluxul de numerar așteptat ponderat cu probabilitatea realizării acestuia; sau
 - (d) scenarii multiple de posibile fluxuri viitoare de numerar.
- A20.17 Diferitele tipuri de flux de numerar reflectă adesea niveluri diferite de risc și pot necesita aplicarea unor *rate de actualizare* diferite. De exemplu, fluxurile de numerar așteptate, ponderate cu probabilitatea, încorporează așteptările

privind toate rezultatele posibile și nu depind de condiții sau evenimente particulare (de menționat că atunci când se utilizează fluxul de numerar *așteptat*, ponderat cu probabilitatea, nu este întotdeauna necesar ca *evaluatorii* să utilizeze modele și tehnici complexe de evaluare pentru a lua în considerare distribuția tuturor fluxurilor de numerar posibile. Mai degrabă, *evaluatorul* poate elabora un număr limitat de scenarii și probabilități diferite care să reflecte varietatea fluxurilor de numerar posibile. Un set unic, cel al fluxului de numerar cel mai probabil, poate să depindă de anumite evenimente viitoare și astfel, este posibil să reflecte riscuri diferite și să impună o *rată diferită de actualizare*.

A20.18 Deși, deseori, *evaluatorul* primește informații financiare previzionate care reflectă veniturile și cheltuielile contabile, de regulă, se preferă să se utilizeze, ca bază a *evaluării*, fluxurile de numerar anticipate de participanții de pe piață. De exemplu, la calculul fluxului de numerar *ar trebui* reintegrate cheltuielile nemonetare, cum ar fi cele cu deprecierea și amortizarea și *ar trebui* scăzute fluxurile de ieșire așteptate aferente cheltuielilor de capital sau modificărilor capitalului de lucru.

A20.19 *Evaluatorul trebuie* să se asigure că la realizarea previziunii a luat în considerare în mod corespunzător caracterul sezonier și ciclicitatea fluxurilor de numerar aferente *activului* subiect.

Valoarea terminală

A20.20 Atunci când se așteaptă ca durata de viață a *activului* să depășească perioada pe previziune explicită, *evaluatorul trebuie* să estimeze *valoarea activului* la finalul acestei perioade. Valoarea terminală este apoi actualizată la *data evaluării*, de regulă, la aceeași *rată de actualizare* ca cea aplicată pentru actualizarea fluxului de numerar previzionat.

A20.21 Valoarea terminală *ar trebui* să ia în considerare:

- (a) dacă *activul* se deteriorează/are o durată de viață determinată sau nedeterminată, deoarece acest fapt va influența metoda utilizată pentru a calcula valoarea terminală;
- (b) dacă există un potențial de creștere a *activului* în viitor, dincolo de perioada de previziune explicită;
- (c) dacă la finalul perioadei de previziune explicită se așteaptă să se returneze o valoare predeterminată fixă a capitalului, să se realizeze investiții de capital sau să se returneze activul;
- (d) nivelul de risc așteptat pentru *activ* la data când se calculează valoarea terminală;
- (e) pentru *activele* ciclice, valoarea terminală *ar trebui* să ia în considerare natura ciclică a *activului* și nu *ar trebui* să se estimeze într-un mod care presupune niveluri de „maxim” sau de „minim” ale fluxului de numerar în perpetuitate;

- (f) atributele fiscale intrinseci ale *activului* la finalul perioadei de previziune explicită (dacă este cazul) și dacă aceste atribute se preconizează ca vor continua perpetuu; și
- (g) riscurile și oportunitățile aferente *caracteristicilor de mediu, sociali și de guvernare ale activului* subiect.

A20.22 *Evaluatorul* poate aplica orice metodă rezonabilă pentru calcularea valorii terminale. Deși există numeroase modalități pentru calcularea valorii terminale, cele mai uzuale trei metode pentru estimarea acestora sunt:

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

Modelul de creștere Gordon / Modelul de creștere constantă

A20.23 Modelul de creștere Gordon/ modelul de creștere constantă presupune că fluxul de numerar aferent *activului* crește (sau descrește) perpetuu, cu o rată constantă.

Abordarea prin piață / Valoarea de ieșire (exit value)

A20.24 Abordarea prin piață/metoda valorii de ieșire se poate aplica în mai multe modalități, însă obiectivul final este calcularea *valorii activului* la finalul perioadei de previziune explicită a fluxului de numerar.

A20.25 Modalitățile uzuale de calcul al valorii terminale prin această metodă includ aplicarea unui factor de capitalizare bazat pe date de piață sau a unui multiplicator al venitului bazat pe date de piață.

A20.26 Atunci când utilizează abordarea prin piață/valoarea de ieșire, *evaluatorul ar trebui* să respecte cerințele abordării prin piață și ale metodelor din cadrul abordării prin piață cuprinse în acest standard (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, secțiunea 20 și Anexă, A10). Cu toate acestea, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare și condițiile de piață preconizate la finalul perioadei de previziune explicită și să aplice ajustările corespunzătoare.

Valoarea de recuperare / Costurile asociate cedării

A20.27 Valoarea terminală a anumitor *active* poate să depindă prea puțin sau să nu depindă de fluxul de numerar precedent. Exemple de astfel de *active* includ *activele* epuizabile, cum ar fi o mină sau un puț petrolifer.

A20.28 În aceste situații, valoarea terminală se calculează, de regulă, ca valoarea de recuperare a *activului* minus *costurile* asociate cedării *activului*. Atunci când *costurile* depășesc valoarea de recuperare, valoarea terminală este negativă și este cunoscută sub numele de cost asociat cedării sau obligație de retragere a *activului*.

Rata de actualizare

A20.29 Rata de actualizare a fluxului de numerar previzionat *ar trebui* să reflecte nu numai valoarea în timp a banilor, ci și riscurile asociate tipului de flux de numerar generat de activ și exploatarea *activului* în viitor.

A20.30 *Rata de actualizare trebuie* să fie consecventă cu tipul fluxului de numerar.

A20.31 *Evaluatorul* poate utiliza orice metodă rezonabilă de stabilire a unei *rate de actualizare* adecvate. Deși există mai multe metode prin care se poate stabili o *rată de actualizare* sau determina dacă o anumită *rată de actualizare* este rezonabilă, o listă neexhaustivă a metodelor folosite uzual include:

- (a) modelul de evaluare a activelor financiare (CAPM);
- (b) costul mediu *ponderat* al capitalului (WACC);
- (c) ratele/randamentele observate sau deduse;
- (d) metoda de construire în trepte.

A20.32 *Evaluatorii ar trebui* să coroboreze rezultatele mai multor tipuri de analize atunci când analizează adecvarea unei *rate de actualizare*. O listă neexhaustivă a celor mai obișnuite tipuri de analize *ar trebui* să includă:

- (a) o rată internă a rentabilității (IRR);
- (b) o rată medie *ponderată* a rentabilității activelor (WARA);
- (c) indicații privind *valoarea* rezultate din aplicarea altor abordări, cum ar fi abordarea prin piață, sau din compararea multiplicatorilor implicați rezultați din abordarea prin venit cu multiplicatorii de piață ai societăților comparabile sau multiplicatorii din vânzări.

A20.33 La estimarea *ratei de actualizare*, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare:

- (a) tipul de *activ* supus evaluării. De exemplu, *ratele de actualizare* utilizate la evaluarea datoriei ar putea fi diferite de cele utilizate la evaluarea proprietății imobiliare sau a unei întreprinderi;
- (b) ratele implicite rezultate din vânzările comparabile efectuate pe piață;
- (c) localizarea geografică a *activului* și/sau localizarea piețelor pe care *activul* s-ar vinde;
- (d) durata de viață/termenul și/sau scadența *activului* și gradul de coerență a *datelor de intrare*. De exemplu, scadența ratei fără risc aplicată va depinde de circumstanțe, însă o abordare generală constă în armonizarea scadenței instrumentului fără risc cu durata fluxurilor de numerar considerate;
- (e) *tipurile valorii* aplicate în evaluare; și
- (f) denominarea monedei în care se face previziunea fluxului de numerar.

A20.34 În stabilirea unei *rate de actualizare*, *evaluatorul trebuie*:

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

A20.35 *Evaluatorul trebuie* să ia în considerare *utilizarea desemnată* pentru care a fost realizată previziunea și dacă ipotezele adoptate pentru fluxul de numerar sunt în concordanță cu *tipul valorii* utilizat. Dacă ipotezele privind fluxul de numerar nu sunt conforme cu *tipul valorii*, ar putea fi necesar să se ajusteze previziunea sau *rata de actualizare*.

A20.36 *Evaluatorul trebuie* să ia în considerare riscul asociat obținerii fluxului de numerar previzionat al *activului* atunci când stabilește *rata de actualizare*. Mai exact, *evaluatorul trebuie* să analizeze dacă riscurile care stau la baza ipotezelor privind fluxul de numerar previzionat sunt luate în considerare în *rata de actualizare*.

A20.37 Deși există multe modalități de a evalua riscul de obținere a fluxului de numerar previzionat, o listă neexhaustivă a procedurilor obișnuite include:

- (a) identificarea componentelor cheie ale fluxului de numerar previzionat și compararea acestora cu:
 - (i) performanța operațională și financiară istorică a *activului*;
 - (ii) performanța istorică și așteptată a *activei* comparabile;
 - (iii) performanța istorică și așteptată pentru industrie; și
 - (iv) ratele de creștere așteptate pe termen scurt și pe termen lung ale țării sau regiunii în care activează în principal *activul*;
- (b) confirmarea faptului că fluxul de numerar previzionat reprezintă fluxuri de numerar așteptate (adică scenarii *ponderate* cu probabilitatea), spre deosebire de cele mai probabile fluxuri de numerar (adică cel mai probabil scenariu) ale *activului* sau alte tipuri de fluxuri de numerar;
- (c) în cazul utilizării fluxurilor de numerar așteptate, se ia în considerare dispersia relativă a rezultatelor potențiale utilizate în obținerea fluxurilor de numerar așteptate (de exemplu, o dispersie mai mare poate indica necesitatea aplicării unei ajustări *ratei de actualizare*);
- (d) compararea previziunilor anterioare aferente *activului* cu rezultatele efective pentru a putea estima precizia estimărilor managementului;
- (e) luarea în considerare a factorilor calitativi;
- (f) luarea în considerare a indicațiilor asupra valorii, precum cele rezultate prin aplicarea abordării prin piață; și
- (g) luarea în considerare a riscurilor aferente *caracteristicilor de mediu, sociale și de guvernare* ale *activului* subiect.

A20.38 Dacă *evaluatorul* stabilește că anumite riscuri asociate fluxului de numerar previzionat pentru *activ* nu au fost luate în considerare în *rata de actualizare*, *evaluatorul trebuie*:

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

A20.39 În procesul de estimare a *ratei de actualizare* ar putea să fie adecvată luarea în considerare a impactului pe care unitatea de cont a *activului* îl are asupra riscului specific și asupra estimării *ratei totale de actualizare*. De exemplu, *evaluatorul* ar trebui să analizeze dacă participanții de pe piață ar estima *rata de actualizare* pentru *activ* ca fiind de sine stătător sau dacă aceștia ar evalua *activul* în contextul unui portofoliu mai extins și, prin urmare, dacă ar lua în considerare diversificarea potențială a riscurilor nesistematice.

A20.40 *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare impactul acordurilor dintre societăți și a prețurilor de transfer asupra *ratei de actualizare*. De exemplu, nu este neobișnuit ca în acordurile dintre societăți afiliate să se menționeze randamente fixe sau garantate pentru anumite întreprinderi sau entități care fac parte dintr-un grup mai mare de întreprinderi, ceea ce ar micșora riscul aferent fluxurilor de numerar previzionate ale entității respective și ar reduce nivelul *ratei de actualizare* adecvate. Totuși, alte întreprinderi sau entități din cadrul grupului mai mare de întreprinderi sunt considerate a fi beneficiari reziduali pentru care sunt alocate atât randamentul în exces, cât și riscul suplimentar, crescând astfel riscul aferent fluxurilor de numerar previzionate și nivelul *ratei de actualizare* adecvate.

A30. Metode din cadrul abordării prin cost

A30.1 În general, există trei metode în cadrul abordării prin cost:

- (a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică *valoarea* prin calcularea *costului* unui *activ* similar care oferă o utilitate echivalentă;
- (b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă care indică *valoarea* prin calcularea *costului* necesar pentru a recrea o copie a *activului*; și

- (c) metoda însumării: metodă prin care *valoarea* unui *activ* se calculează prin însumarea *valorilor* individuale ale părților sale componente.

Metoda costului de înlocuire

- A30.2 În general, costul de înlocuire este *costul* relevant pentru estimarea *prețului* pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității *activului*, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia.
- A30.3 De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și toate celelalte forme de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.
- A30.4 Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:
- (a) calcularea tuturor *costurilor* care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un *activ* care îi oferă o utilitate echivalentă;
 - (b) estimarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect; și
 - (c) scăderea deprecierei totale din *costul* total pentru a obține o *valoare* a *activului* subiect.
- A30.5 Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui *activ* echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a *activului* supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Metoda costului de reconstruire

- A30.6 Costul de reconstruire este adecvat în următoarele situații:
- (a) *costul* unui *activ* echivalent modern este mai mare decât *costul* creării unei replici a *activului* subiect; sau
 - (b) utilitatea oferită de *activul* subiect ar putea fi furnizată mai degrabă de o replică a activului decât de un activ echivalent modern.
- A30.7 Etapele principale ale metodei costului de reconstruire sunt:
- (a) calcularea tuturor *costurilor* care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze o copie exactă a *activului* subiect;
 - (b) estimarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale *activului* subiect; și
 - (c) scăderea deprecierei totale din *costul* total pentru a obține o *valoare* a *activului* subiect.

Metoda însumării

- A30.8 Metoda însumării, cunoscută și sub numele de metoda activelor este, de regulă, utilizată pentru societăți de investiții sau alte tipuri de *active* sau entități a căror *valoare* este estimată în primul rând în funcție de *valoarea* portofoliilor pe care le dețin.
- A30.9 Etapele principale ale metodei însumării sunt:
- (a) estimarea valorii fiecărui *activ* component care face parte din *activul* subiect, utilizând *abordări în evaluare* adecvate; și
 - (b) însumarea *valorilor activelor* componente pentru a obține *valoarea activului* subiect.

Considerente referitoare la cost

- A30.10 Abordarea prin cost *ar trebui* să înglobeze toate *costurile* care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață.
- A30.11 Elementele de cost pot să difere în funcție de tipul *activului* și *ar trebui* să includă *costurile* directe și indirecte care ar fi necesare pentru a înlocui/reconstrui *activul* la *data evaluării*. O parte dintre elementele uzuale de cost, necesar a fi luate în considerare, includ următoarele, dar nu se limitează la acestea:
- (a) *costurile* directe:
 - (i) materiale; și
 - (ii) manoperă;
 - (b) *costurile* indirecte:
 - (i) costurile de transport;
 - (ii) costurile de instalare;
 - (iii) onorariile profesionale (proiectare, autorizații, proiect arhitectural, asistență juridică etc.);
 - (iv) alte onorarii (comisioane etc.);
 - (v) costurile de regie;
 - (vi) impozitele;
 - (vii) costurile de finanțare (de exemplu, dobânda aferentă creditului); și
 - (viii) marja profitului care revine celui care creează *activul* (de exemplu, profitul investitorului).
- A30.12 Un *activ* dobândit de la o terță parte se presupune că ar reflecta *costul* aferent creării *sale*, precum și o formă a marjei profitului care să asigure recuperarea investiției. Astfel, potrivit *tipurilor valorii* care presupun o tranzacție ipotetică, poate fi adecvat ca pentru anumite *costuri* să se includă o marjă ipotetică a profitului în anumite *costuri*, marjă care poate fi exprimată ca un profit țintă, fie

ca o sumă forfetară, fie ca o rată a rentabilității exprimată ca procentaj din *cost* sau din *valoare*. Totuși, dacă sunt incluse costurile de finanțare, acestea pot deja să reflecte rata rentabilității capitalului utilizat cerută de participanții de pe piață, prin urmare, *evaluatorul ar trebui* să manifeste prudență atunci când include și costurile de finanțare și marja de profit.

A30.13 Atunci când *costurile* sunt extrase din prețurile curente, publicate sau estimate de terțe părți, furnizori sau antreprenori, aceste *costuri* vor include deja nivelul de profit urmărit de aceștia.

A30.14 *Costurile* curente suportate pentru a crea *activul* subiect (sau un *activ* de referință comparabil) pot fi disponibile și pot reprezenta o indicație relevantă asupra *costului activului*. Totuși, pot fi necesare ajustări pentru a reflecta următoarele:

- (a) fluctuațiile de cost între data la care a fost suportat *costul* și *data evaluării*; și
- (b) orice *cost* atipic sau suplimentar, ori economii de costuri, care sunt reflectate în informațiile cu privire la costuri, dar care nu ar surveni în crearea unui activ echivalent.

Deprecierea

A30.15 În contextul abordării prin cost, „deprecierea” se referă la ajustările aplicate *costului* estimat pentru a crea un *activ* echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra *valorii* a oricărei forme de depreciere care afectează *activul* subiect. Sensul termenului este diferit de sensul în care este utilizat în raportarea financiară sau în legislația fiscală, unde se referă, de regulă, la o metodă de amortizare sistematică, în timp, a cheltuielilor de capital.

A30.16 În mod uzual, ajustările pentru depreciere se aplică pentru următoarele tipuri de depreciere, care pot fi la rândul lor împărțite în mai multe subcategorii când se aplică ajustările:

- (a) deprecierea fizică: orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a *activului* sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale;
- (b) deprecierea funcțională: orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a *activului* subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite;
- (c) deprecierea externă sau economică: orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de *activ*. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

A30.17 Deprecierea *ar trebui* să ia în considerare duratele de viață fizică și economică ale *activului*:

- (a) durata de viață fizică reprezintă perioada de timp în care *activul* ar putea fi folosit înainte să fie scos din uz sau după repararea sa eficientă din punct de vedere economic, luând în considerare lucrările de mentenanță

periodice, însă nu și lucrările de renovare sau reconstruire;

- (b) durata de viață economică reprezintă timpul estimat în care, prin utilizarea sa curentă, *activul* ar putea genera venituri financiare sau ar putea furniza beneficii nefinanciare. Durata de viață economică va fi influențată de gradul de depreciere funcțională sau economică la care este expus *activul*.

A30.18 Cu excepția anumitor tipuri de depreciere economică sau externă, cea mai mare parte a tipurilor de depreciere sunt cuantificate prin comparația între *activul* subiect și activul ipotetic pe care se bazează estimarea costului de înlocuire sau reconstruire. Cu toate acestea, atunci când sunt disponibile date de piață referitoare la efectul deprecierei asupra *valorii*, *ar trebui* luate în considerare astfel de date de piață.

A30.19 Deprecierea fizică se poate cuantifica în două moduri:

- (a) deprecierea fizică recuperabilă, reprezentată de *costul* reparării/ remedierii deprecierei activului; sau
- (b) deprecierea fizică nerecuperabilă, care ia în considerare vechimea, durata totală de viață preconizată și durata de viață rămasă ale *activului*, unde ajustarea pentru deprecierea fizică este echivalentă părții consumate din durata totală de viață preconizată. Aceasta poate fi exprimată în orice mod rezonabil, incluzând: durata de viață preconizată în ani, distanța parcursă, numărul de unități produse etc.

A30.20 Există două forme ale deprecierei funcționale, care reflectă:

- (a) cheltuielile de capital excedentare ale activului subiect, cauzate de schimbări în proiect, materiale de construcții, tehnologie sau tehnici de fabricație, rezultând existența unor *active* moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât ale *activului* subiect; și
- (b) cheltuielile de exploatare excedentare ale activului subiect, cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de capacitatea în exces, conducând la existența unor *active* moderne echivalente, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale *activului* subiect.

A30.21 Deprecierea economică poate să apară atunci când un anumit *activ* sau toate *activele* utilizate într-o întreprindere sunt afectate de factori externi și *ar trebui* dedusă după ce se scad deprecierea fizică și deprecierea funcțională. Pentru proprietatea imobiliară, exemplele de depreciere economică includ următoarele, fără a se limita la acestea:

- (a) modificarea în sens negativ a cererii pentru produsele sau serviciile generate de *activ*;
- (b) supraoferta de pe piață pentru acel *activ*;
- (c) o întrerupere sau pierdere în procurarea forței de muncă sau a materiilor prime;

- (d) *activul* este utilizat de o societate care nu-și poate permite să plătească o chirie de piață pentru *active* și încă generează o rată a rentabilității la nivelul pieței, și
- (e) modificarea în sens negativ a *caracteristicilor de mediu, sociale și de guvernare* ale *activului* subiect.

A30.22 Numerarul sau echivalentele de numerar nu sunt supuse deprecierii și nu sunt ajustate.

Informații și date de intrare (IVS 104)

Cuprins	Paragrafe
Introducere	10
Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii	20
Caracteristicile informațiilor relevante	30
Selectarea datelor de intrare	40
Documentarea informațiilor	50
Anexă	
Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	A10

SEV 104 Informații și date de intrare tratează modul de selectare și utilizare a informațiilor care vor fi folosite ca *date de intrare* pentru evaluare. Scopul *evaluării* este de a maximiza *utilizarea informațiilor* relevante și *observabile* în măsura în care acest lucru este posibil.

10. Introducere

- 10.1 Pentru estimarea *valorilor* tuturor tipurilor de *active* și *datorii* sunt utilizate *informații* și *date de intrare*. *Datele de intrare*, ca și *ipotezele* și *ajustările*, sunt derivate din *informații* și sunt utilizate în procesul de estimare cantitativă a *valorii*.
- 10.2 *Informațiile* și *datele de intrare* ar trebui să se bazeze pe informații factice (de exemplu, măsurători sau *prețuri* publicate), însă presupun adesea utilizarea unor raționamente și analize pentru a fi transformate în *date de intrare* și utilizate în *evaluare*.
- 10.3 *Evaluarea* ar trebui să maximizeze utilizarea *informațiilor observabile*. *Informațiile observabile* sunt definite ca informații privind evenimente sau tranzacții reale care sunt disponibile participanților de pe piață și care sunt utilizate pentru a estima valoarea activului sau a *datoriei*.
- 10.4 *Evaluatorul* este responsabil pentru analiza și selectarea informațiilor, ipotezelor și ajustărilor care urmează să fie utilizate ca *date de intrare* în *evaluare*, pe baza *raționamentului profesional* și a *scepticismului profesional*.

20. Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

- 20.1 Dacă *evaluatorul* nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua *evaluarea* în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca *evaluatorul* să recurgă

la un *specialist* sau la un furnizor extern *de servicii*.

- 20.2 Înainte de a recurge la un *specialist* sau la un furnizor extern *de servicii*, *evaluatorul trebuie* să se asigure că aceștia(acestea) dețin competențele care întrunesc cerințele *utilizării desemnate* și *trebuie* să documenteze aceste capabilități.

30. Caracteristicile informațiilor relevante

- 30.1 *Evaluatorul trebuie* să determine care *informații* sunt relevante, adică acele informații care, în sensul SEV 104 *Informații și date de intrare*, sunt „adecvate pentru utilizare” în ceea ce privește *activul și/sau datoria* care este evaluat(ă), termenii de referință ai evaluării, *metoda de evaluare* și *modelul de evaluare*.

- 30.2 *Evaluatorul trebuie* să aplice *raționamentul profesional* pentru a analiza caracteristicile *informațiilor* relevante enumerate mai jos astfel încât să poată selecta *datele de intrare* utilizate în *evaluare*. Caracteristicile *informațiilor* relevante sunt:

(a) acuratețea: *informațiile* nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare;

(b) caracterul complet: setul de *informații* este suficient pentru a aborda caracteristicile *activelor* sau *datoriilor*;

(c) actualitatea: *informațiile* reflectă condițiile de piață de la *data evaluării*;

(d) transparența: sursele *informațiilor* pot fi urmărite până la originea acestora.

- 30.3 În anumite cazuri, este posibil ca *informațiile* să nu încorporeze toate aceste caracteristici. Prin urmare, *evaluatorul trebuie* să analizeze *informațiile* și să concluzioneze, pe baza *raționamentului profesional*, că acestea sunt relevante pentru evaluarea *activelor și/sau datoriilor*, în conformitate cu termenii de referință și *metoda de evaluare*.

40. Selectarea datelor de intrare

- 40.1 *Datele de intrare trebuie* selectate din informații relevante *raportat la activul sau datoria* care este evaluat(ă), la termenii de referință ai evaluării, la *metoda de evaluare* și la *modelul de evaluare*.

- 40.2 *Datele de intrare trebuie* să fie suficiente pentru *modelele de evaluare* utilizate, astfel încât *evaluatorul*, utilizând *raționamentului profesional*, să poată evalua activul și/sau datoria.

- 40.3 Atunci când se evaluează portofolii sau grupuri de *active* sau *datorii* similare, *datele de intrare ar trebui* să fie selectate în mod coerent pentru acele portofolii sau grupuri de *active*.

- 40.4 Dacă *datele de intrare semnificative* sunt inadecvate sau nu pot fi suficient susținute, *evaluarea* nu va fi conformă cu SEV.

50. Documentarea informațiilor și a datelor de intrare

- 50.1 Sursa, selectarea și utilizarea informațiilor și *datelor de intrare semnificative trebuie* să fie explicate, argumentate și documentate.
- 50.2 Documentarea *trebuie* să fie suficientă pentru ca, aplicând *raționamentul profesional*, *evaluatorul* să înțeleagă de ce anumite *informații* au fost considerate a fi relevante și anumite *date de intrare* au fost selectate și considerate rezonabile.
- 50.3 Forma și locul documentării pot varia în funcție de termenii de referință ai evaluării.

SEV 104 Informații și date de intrare: Anexă

Evaluatorul ar trebui să fie conștient de legislația și contextul de reglementare relevante pentru factorii de mediu, sociali și de governanță care influențează evaluarea.

A10. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de governanță (ESG)

- A10.1 Impactul factorilor *ESG semnificativi ar trebui* luat în considerare în estimarea *valorii* unei/unui companii, *activ sau datorie*.
- A10.2 Factorii *ESG* pot influența *evaluările* atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care *ar trebui* luate în considerare.
- A10.3 Exemple de factori de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
- (a) poluarea aerului și a apei;
 - (b) biodiversitatea;
 - (c) schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
 - (d) apa curată și salubritatea;
 - (e) emisiile de carbon și de alte gaze;
 - (f) despăduririle;
 - (g) dezastrele naturale;
 - (h) eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
 - (i) gestionarea deșeurilor.
- A10.4 Exemple de factori sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
- (a) relațiile cu comunitatea;
 - (b) conflictul;
 - (c) gradul de satisfacție a clienților;

- (d) protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- (e) dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- (f) implicarea angajaților;
- (g) egalitatea de gen și de rasă;
- (h) starea de sănătate și bunăstarea;
- (i) drepturile omului;
- (j) condițiile de muncă;
- (k) mediul de muncă.

A10.5 Exemple de factori de guvernanță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) structura comitetului de audit;
- (b) diversitatea și structura consiliului director;
- (c) mita și corupția;
- (d) guvernanța corporativă;
- (e) donațiile;
- (f) standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- (g) remunerația personalului executiv;
- (h) puterea instituțională;
- (i) planificarea succesiunii manageriale;
- (j) parteneriatele;
- (k) activitatea de lobby politic;
- (l) statul de drept;
- (m) transparența;
- (n) procedurile privind avertizorul de integritate.

A10.6 Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora *ar trebui* să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un *evaluator* care ar aplica *raționamentul profesional*.

Modele de evaluare (IVS 105)

Cuprins	Paragrafe
Introducere	10
Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii	20
Caracteristicile modelelor de evaluare adecvate	30
Selectarea și utilizarea modelului de evaluare	40
Documentarea modelului de evaluare	50

SEV 105 *Modele de evaluare* abordează selectarea și utilizarea *modelelor de evaluare* care vor fi utilizate în procesul de *evaluare*.

Niciun model de *evaluare* - de exemplu, un model automat de evaluare (AVM) - nu poate produce o *evaluare* conformă cu SEV în lipsa *raționamentului profesional al evaluatorului*.

10. Introducere

- 10.1 Un *model de evaluare* este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei *metode de evaluare*. Un *model de evaluare* convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei *valori*, în timp ce o *metodă de evaluare* este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei *valori*.
- 10.2 *Modelele de evaluare trebuie* să fie adecvate *utilizării desemnate a evaluării* și să asigure concordanța cu *datele de intrare*.
- 10.3 *Modelele de evaluare* pot fi elaborate intern sau pot fi obținute dintr-o sursă externă, adică un *specialist* sau un furnizor extern de servicii.
- 10.4 *Modelele de evaluare* utilizate *trebuie* testate pentru a se asigura că acuratețea rezultatului este adecvată pentru *utilizarea desemnată, tipul valorii și bunurile și/sau datoriile* evaluate.
- 10.5 În toate situațiile, *evaluatorul trebuie* să aplice *raționamentul profesional și scepticismul profesional* în selectarea și utilizarea *modelelor de evaluare* și în aplicarea *datelor de intrare* folosite în *modelul de evaluare*.

20. Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

- 20.1 Dacă *evaluatorul* nu deține toate *modelele de evaluare* necesare pentru a efectua *evaluarea* sub toate aspectele acesteia, este acceptabil pentru *evaluator* să recurgă la un *specialist* sau la un furnizor extern de servicii pentru

a obține un *model de evaluare*.

- 20.2 Înainte de a recurge la un *specialist* sau la un furnizor extern *de servicii*, *evaluatorul trebuie* să analizeze și să documenteze capabilitățile acestora.

30. Caracteristicile modelelor de evaluare adecvate

- 30.1 *Evaluatorul trebuie* să stabilească dacă *modelul de evaluare* este adecvat, ceea ce, în sensul SEV 105 *Modele de evaluare*, înseamnă „potrivit scopului” în ceea ce privește *activele* sau *datoriile* evaluate, termenii de referință ai evaluării și *metoda de evaluare*. *Evaluatorul trebuie* să aplice *raționamentul profesional* pentru a analiza caracteristicile unui *model de evaluare* astfel încât să poată selecta cel mai adecvat *model de evaluare*. Caracteristicile *modelelor de evaluare* adecvate sunt următoarele:

- (a) acuratețea: *modelul de evaluare* nu prezintă erori și funcționează în concordanță cu obiectivele *evaluării*;
- (b) caracterul complet: *modelul de evaluare* abordează toate caracteristicile *activului și/sau datoriei* care contribuie la estimarea *valorii*;
- (c) actualitatea: *modelul de evaluare* reflectă condițiile de piață de la *data evaluării*;
- (d) transparența: toate persoanele care elaborează și se bazează pe un *model de evaluare trebuie* să înțeleagă cum funcționează *modelul de evaluare*, precum și limitările inerente ale acestuia.

- 30.2 În anumite cazuri, este posibil ca *modelul de evaluare* să nu încorporeze toate aceste caracteristici. Prin urmare, *evaluatorul trebuie* să analizeze și să concluzioneze că *modelul de evaluare* este adecvat pentru a fi utilizat în evaluarea *activelor și/sau datoriilor* în concordanță cu termenii de referință ai evaluării și cu *metoda de evaluare*.

40. Selectarea și utilizarea modelului de evaluare

- 40.1 *Modelul de evaluare ar trebui* selectat având în vedere *utilizarea desemnată*, *tipul valorii* și *activul și/sau datoria* care este evaluat(ă).
- 40.2 Indiferent dacă *modelul de evaluare* este dezvoltat intern sau obținut din surse externe, *evaluatorul trebuie* să analizeze *modelul de evaluare* pentru a determina dacă acesta este adecvat pentru utilizarea desemnată.
- 40.3 *Evaluatorul trebuie* să înțeleagă modul în care funcționează *modelul de evaluare*.
- 40.4 *Modelul de evaluare ar trebui* testat pentru funcționalitate, iar rezultatele *trebuie* analizate pentru acuratețe. *Ar trebui* identificate orice limitări *semnificative*, împreună cu eventualele ajustări *semnificative*.

- 40.5 *Modelele de evaluare* utilizate de mai multe ori de-a lungul timpului *ar trebui* întreținute, monitorizate, evaluate și ajustate pentru a se asigura că rămân adecvate, exacte și complete.
- 40.6 Dacă s-au identificat limitări *semnificative* și/sau necesitatea unor ajustări, acestea *trebuie* explicate, justificate și documentate.
- 40.7 Dacă limitările sau ajustările *semnificative* nu pot fi suficient justificate, *evaluarea* nu va fi conformă cu SEV.

50. Documentarea modelului de evaluare

- 50.1. Un *model de evaluare* adecvat *ar trebui* însoțit de documentație care să includă următoarele informații:
- (a) fundamentarea selectării sau creării *modelului de evaluare*;
 - (b) descrierea *datelor de intrare* și a rezultatelor;
 - (c) *datele de intrare semnificative*;
 - (d) limitările; și
 - (e) procedurile de control al calității și rezultatele acestora.
- 50.2. Documentarea *ar trebui* să fie suficientă pentru a descrie motivul pentru care evaluatorul, aplicând raționamentul profesional, a luat în considerare și a selectat *modelul (modelele) de evaluare* utilizat(e).

Documentare și raportare (IVS 106)

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

Rapoartele de evaluare și documentarea reprezintă o caracteristică esențială și definitorie a standardelor SEV, acestea contribuind împreună la crearea consecvenței, profesionalismului, transparenței, comparabilității și încrederii în evaluare ca serviciu de utilitate publică.

10. Introducere

- 10.1 Pentru ca o *evaluare* să fie conformă cu SEV, nivelul de documentare și raportare al acesteia *trebuie* să fie suficient de cuprinzător pentru a descrie și prezenta în mod transparent *utilizatorului desemnat, abordările în evaluare, metodele de evaluare, datele de intrare, modelele de evaluare, raționamentul profesional și valoarea (valorile) rezultate.*
- 10.2 Rezultatele *evaluării* sau ale *verificării evaluării* trebuie să fie documentate și raportate în formă scrisă, putând include forma tipărită, fișiere electronice sau alte tipuri de suporturi destinate înregistrării.
- 10.3 Cerințele privind documentarea și raportarea se aplică oricărui *evaluator*, indiferent dacă acesta este un angajat al *clientului* sau dacă a încheiat un contract extern cu *clientul*.
- 10.4 Documentarea *trebuie* să însoțească toate etapele *evaluării* și *trebuie* să descrie *evaluarea* și să argumenteze concluziile la care s-a ajuns. Nivelul de documentare *trebuie* să îndeplinească cel puțin cerințele cuprinse în SEV 106 *Documentare și raportare*, secțiunea 20.
- 10.5 Raportul *trebuie* transmis *clientului* în formă scrisă (a se vedea paragraful 10.2 al acestui standard). Nivelul de raportare *trebuie* să îndeplinească cel puțin cerințele cuprinse în secțiunea 30 a acestui standard.

20. Documentare

- 20.1 Documentația reprezintă înregistrarea, sub formă scrisă, a *evaluării* sau a *verificării evaluării* și poate include comunicările cu *clientul și/sau* documentele de lucru utilizate pentru a susține concluziile la care s-a ajuns, precum și conformitatea cu SEV.

- 20.2 Documentația *trebuie* întocmită în așa fel încât să descrie *evaluarea* sau *verificarea evaluării* și *trebuie* să fie suficient de cuprinzătoare pentru a descrie concluzia la care a ajuns *evaluatorul*. Documentația *trebuie* să fie adecvată, astfel încât, aplicând *raționamentul profesional*, să permită evaluatorului să înțeleagă *termenii de referință ai evaluării*, activitatea desfășurată și concluziile la care s-a ajuns.
- 20.3 În anumite situații, întreaga documentație este inclusă în raportul de *evaluare* sau în raportul de *verificare a evaluării*. În alte situații, în funcție de termenii de referință conveniți, evaluatorul *trebuie* să întocmească o documentație suplimentară. Documentația *ar trebui* să includă, însă nu se limitează la acestea, comunicările cu *clientul*, metodele alternative analizate, *informațiile* și *datele de intrare* suplimentare care au fost luate în considerare, riscurile și abaterile care au fost abordate, *raționamentul profesional* utilizat și procedurile de control al calității *evaluării* aplicate.
- 20.4 Indiferent de situație, documentația *ar trebui* să descrie *evaluarea* sau *verificarea evaluării* și modul în care *evaluatorul* a gestionat *riscul evaluării*. *Evaluatorul trebuie* să păstreze o copie a oricărui raport emis cu privire la *valoare* și o evidență a lucrărilor de evaluare efectuate pentru o perioadă în conformitate cu cerințele legale, de reglementare, de autoritate sau contractuale referitoare la *utilizarea desemnată*.

30. Rapoarte de evaluare

- 30.1 Rapoartele de evaluare *trebuie* să prezinte suficient de detaliat o descriere clară și bine structurată a fundamentării concluziei asupra *valorii*.
- 30.2 Rapoartele de evaluare pot face referire la alte documente. Aceste documente pot include - fără să se limiteze la acestea - termenii de referință ai evaluării, politici interne și proceduri.
- 30.3 Rapoartele de evaluare *ar trebui* să includă toate informațiile necesare pentru a furniza *clientului* o descriere clară a termenilor de referință, a activității desfășurate, a *raționamentelor profesionale* aplicate și a fundamentării concluziilor la care s-a ajuns.
- 30.4 Formatul rapoartelor de evaluare poate varia, de la rapoarte descriptive cuprinzătoare, la rapoarte sintetice.
- 30.5 Contractele de evaluare permanente, care prevăd *evaluări* frecvente sau reevaluări, pot permite actualizări ale unui raport existent conform cu SEV, cu condiția ca acest lucru să fie convenit în termenii de referință ai evaluării.
- 30.6 Rapoartele de evaluare *trebuie* să cuprindă următoarele cerințe minime:
- (a) termenii de referință ai evaluării care au fost conveniți;
 - (b) *activele* și/sau *datoriile* supuse evaluării;
 - (c) identitatea *evaluatorului*;

- (d) *clientul*;
- (e) *utilizarea desemnată*;
- (f) *utilizatorii desemnați* dacă este cazul;
- (g) moneda (monedele) *evaluării*;
- (h) *data (datele) evaluării*;
- (i) *tipul (tipurile) valorii* utilizat(e);
- (j) *abordarea sau abordările în evaluare* utilizată(e);
- (k) *metoda(ele) sau modelul(ele) de evaluare* aplicată(e);
- (l) sursele utilizate și modul de selectare a *informațiilor și datelor de intrare semnificative* utilizate;
- (m) *datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernare* care au fost utilizate și luate în considerare;
- (n) ipotezele *semnificative* sau speciale și/sau condițiile limitative;
- (o) constatările unui *specialist* sau *ale unui furnizor extern de servicii*;
- (p) *valoarea și raționamentul evaluării*;
- (q) declarația de conformitate cu SEV;
- (r) data raportului (care poate să difere de *data evaluării*).

30.7 În toate situațiile, raportul de evaluare *trebuie* să fie suficient de cuprinzător pentru a descrie concluzia la care s-a ajuns și pentru a fi considerat rezonabil de către *evaluatorul* care aplică *raționamentul profesional*.

30.8 Dacă *evaluatorul* concluzionează că o limitare sau restricție va influența conformitatea cu SEV, *evaluatorul* nu *trebuie* să afirme conformitatea raportului cu SEV.

40. Rapoarte de verificare a evaluării

40.1 *Verificarea evaluării* nu reprezintă o *evaluare*. *Verificarea evaluării trebuie* să specifice dacă aceasta reprezintă o *verificare a procesului de evaluare* sau o *verificare a valorii*, sau *ambele*:

- (a) *verificarea procesului de evaluare* se referă la conformitatea cu SEV;
- (b) *verificarea valorii* se referă la rezonabilitatea valorii.

40.2 Dacă în urma *verificării valorii* este furnizată o *valoare*, acest tip de verificare a evaluării reprezintă o *evaluare* (a se vedea secțiunea 30 a acestui standard).

40.3 *Verificarea evaluării trebuie* să cuprindă următoarele cerințe minime:

- (a) termenii de referință ai *verificării evaluării* care au fost conveniți;
- (b) *activele și/sau datoriile* supuse verificării evaluării;

- (c) identitatea *verificatorului* care realizează verificarea evaluării;
- (d) identitatea *clientului*;
- (e) *utilizarea desemnată*;
- (f) *utilizatorii desemnați* dacă este cazul;
- (g) ipotezele *semnificative* sau speciale și/sau condițiile limitative aferente *evaluării* supuse verificării;
- (h) atunci când este cazul, utilizarea unui *specialist* sau a unui furnizor extern de servicii în cadrul *verificării evaluării*;
- (i) procedurile efectuate și documentația revizuită;
- (j) concluziile *evaluatorului* care a realizat verificarea evaluării privind evaluarea verificată, inclusiv a argumentelor;
- (k) subiectul verificării;
- (l) data raportului de *verificare a evaluării*;
- (m) ediția SEV aplicată la verificarea evaluării.

40.4 În toate situațiile, raportul de *verificare a evaluării trebuie* să fie suficient de cuprinzător pentru a descrie concluzia la care s-a ajuns și pentru a fi considerat rezonabil de către evaluatorul care aplică *raționamentul profesional*.

Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Cadrul general	30
Termenii de referință ai evaluării	40
Tipuri de valori	50
Abordări în evaluare	60
Abordarea prin piață	70
Abordarea prin venit	80
Abordarea prin cost	90
Informații și date de intrare	100
Modele de evaluare	110
Documentare și raportare	120
Considerente speciale privind drepturile asupra proprietății imobiliare	130
Ierarhia drepturilor	140
Chiria	150

10. Prezentare generală

- 10.1 Principiile conținute în Standardele generale se aplică la *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare. Acest standard include modificările, cerințele suplimentare sau exemple specifice de aplicare a Standardelor generale la *evaluările* care cad sub incidența acestui standard. *Evaluările* drepturilor asupra proprietății imobiliare *trebuie* să respecte și standardul pentru acel tip de *activ și/sau datorie* (a se vedea, după caz, SEV 300 *Mașini, echipamente, instalații și infrastructură* și SEV 410 *Proprietatea în curs de construire*).

20. Introducere

- 20.1 Drepturile de proprietate sunt, în mod normal, definite de către stat sau prin legislația adoptată într-o anumită *jurisdicție* și sunt adesea reglementate la nivel național sau local. Există și situații în care drepturile legitime ale persoanelor fizice, drepturile comune/comunitare și/sau colective asupra terenului și

clădirilor sunt deținute într-un mod informal, tradițional, fără documente și fără să fie înregistrate. Înainte de a *evalua* drepturile asupra proprietății imobiliare, *evaluatorul trebuie* să înțeleagă cadrul legal relevant care afectează dreptul supus evaluării.

- 20.2 Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului posesia, folosința și dispoziția asupra terenului și construcțiilor. Un drept asupra proprietății imobiliare include drepturile de posesiune informală asupra terenurilor comune/comunitare și/sau colective ori obștești, precum și asupra așezărilor urbane/rurale informale ori cu economii în tranziție, drepturi care pot lua forma posesiei, ocupării și a dreptului de utilizare.
- 20.3 Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:
- (a) dreptul absolut asupra unei suprafețe de teren definite. Titularul acestui drept are un drept absolut de posesie și de dispoziție asupra terenului și asupra oricărei construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri prevăzute prin lege sau prin alte titluri executorii;
 - (b) un drept derivat care, în mod normal, conferă titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție asupra unei anumite suprafețe de teren sau de construcție, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere, și/sau
 - (c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, dar fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de servitute sau de folosință numai pentru o anumită activitate.
- 20.4 *Activele necorporale* nu sunt incluse în categoria *activelor* de tip proprietăți imobiliare și/sau *datorii*. Cu toate acestea, un *activ necorporal* poate fi asociat cu proprietatea imobiliară și poate avea un impact semnificativ asupra fluxului de numerar aferent bunului imobil. De aceea este esențial ca termenii de referință ai *evaluării* să specifice clar ce se include și ce se exclude prin *utilizarea desemnată* a *evaluării*. Atunci când aceasta include și o componentă de *active necorporale*, *evaluatorul ar trebui* să respecte și SEV 210 *Active necorporale*.
- 20.5 Deși în *jurisdicții* diferite se folosesc formulări și termeni diferiți pentru a descrie aceste tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare, conceptele de drept absolut de proprietate, de drept exclusiv pentru o perioadă limitată de timp sau de drept neexclusiv asupra proprietății pentru o anumită *utilizare desemnată* sunt comune multora dintre ele. Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacționare este transferat dreptul deținut de una din părți și nu terenul și construcțiile fizice. Astfel, *valoarea* se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor.
- 20.6 *Evaluările* drepturilor asupra proprietății imobiliare sunt adesea solicitate pentru diferite *utilizări desemnate*, cum ar fi garantarea împrumutului, tranzacționarea,

impozitarea, litigiile, compensarea, procedurile de insolvență și raportarea financiară.

30. Cadrul general

- 30.1 În conformitate cu SEV 100 *Cadrul general al evaluării*, *evaluatorul trebuie să respecte principiile evaluatorului* (a se vedea SEV 100 *Cadrul general al evaluării*, secțiunea 10).

40. Termenii de referință ai evaluării

- 40.1 Pentru a respecta cerințele de identificare a *activului și/sau a datoriei* subiect, stipulate în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (a), *trebuie să fie incluse următoarele elemente:*

(a) o descriere a dreptului asupra proprietății imobiliare care se evaluează, și

(b) identificarea oricăror altor drepturi absolute sau derivate sau drepturi de utilizare ce influențează dreptul care se evaluează;

- 40.2 În conformitate cu cerințele cuprinse în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, secțiunile 20 și 30, documentarea realizată în cadrul unei misiuni de evaluare *trebuie să fie adecvată utilizării desemnate* a evaluării, precum și *tipului (tipurilor) valorii*. În cazul *verificării evaluării*, termenii de referință *trebuie să specifice dacă verificarea reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii*.

- 40.3 Utilizând mijloace cum ar fi inspecția, interviurile, colectarea informațiilor, prelucrarea datelor sau analiza, *evaluatorul trebuie să realizeze o documentare suficientă și să culeagă suficiente informații pentru a asigura argumentarea adecvată a evaluării*. Atunci când se stabilește amploarea documentării și a informațiilor necesare, aceasta se face prin aplicarea *raționamentului profesional* pentru a se asigura faptul aceasta este adecvată scopului *evaluării*.

- 40.4 Atunci când o evaluare se bazează pe informații furnizate de o altă parte decât *evaluatorul*, *ar trebui să se analizeze dacă informațiile sunt credibile sau dacă se pot utiliza fără ca acest lucru să afecteze credibilitatea evaluării*. *Datele de intrare semnificative* care sunt furnizate *evaluatorului* (de exemplu, de către management/proprietari) *ar trebui analizate, investigate și/sau coroborate*. În situațiile în care credibilitatea informațiilor furnizate sau nivelul de încredere al acestora nu pot fi susținute, *ar trebui să se decidă dacă și cum sunt utilizate aceste informații* (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.1 (j)).

- 40.5 Atunci când se iau în considerare credibilitatea informațiilor furnizate și nivelul de încredere al acestor informații, *evaluatorul ar trebui să analizeze aspecte precum:*

(a) *utilizarea desemnată a evaluării;*

(b) *importanța informației pentru concluzia asupra valorii;*

- (c) competența sursei despre subiectul în cauză, și
- (d) dacă sursa este independentă față de *activul* subiect și/sau față de utilizatorul *evaluării* (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.1 (a)).
- 40.6 *Utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii*, amploarea și limitările documentării, precum și orice surse de informații utilizate în evaluare fac parte din termenii de referință ai misiunii de evaluare care *trebuie* comunicați tuturor părților (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*).
- 40.7 Dacă, pe parcursul evaluării, devine clar că documentarea sau limitările incluse în termenii de referință ai evaluării nu vor conduce la o *evaluare* credibilă sau că informațiile care ar trebui furnizate de către terți sunt fie indisponibile, fie inadecvate sau că limitările documentării, cum ar fi lipsa inspecției, sunt atât de însemnate încât rezultatul evaluării nu va fi adecvat scopului *evaluării*, în *raportul de evaluare trebuie* să se specifice în mod explicit că *evaluarea* nu este conformă cu SEV (a se vedea SEV 100 *Cadrul general al evaluării*, secțiunea 40 și SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3).
- 40.8 În plus față de cerințele din SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, de prezentare a amplorii documentării și a naturii și sursei informațiilor pe care se bazează *evaluarea*, ar *trebui* luate în considerare și următoarele aspecte:
- (a) dovezile, dacă sunt disponibile, necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante;
 - (b) amploarea oricărei inspecții;
 - (c) responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului (cum ar fi starea terenului), caracteristicile construcției și despre suprafețele construcției;
 - (d) responsabilitatea pentru informațiile despre zonă, caracteristicile terenului (de exemplu, starea solului) și proprietățile de productivitate ale terenului (de exemplu, fertilitatea solului, suprafața plantației);
 - (e) responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării oricărei construcții;
 - (f) responsabilitatea pentru confirmarea tipului și stării plantației, vegetației, pădurii sau a recoltei;
 - (g) responsabilitatea pentru confirmarea cantității și calității zăcămintelor și a oricăror activități de extracție și de remediere ecologică post-extracție;
 - (h) amploarea documentării necesare privind natura, caracteristicile și adecvarea serviciilor și facilităților;
 - (i) responsabilitatea pentru identificarea factorilor de mediu, prezenți sau potențiali, și
 - (j) utilizările permise sau restricțiile de utilizare legale referitoare la utilizarea

bunului imobil și a oricăror construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor prevederi legale.

40.9 Exemple tipice de ipoteze speciale care necesită agreare și confirmare, pentru a se conforma cu cerințele stipulate în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3.(k) și în SEV 102 *Tipuri ale valorii*, paragraful 50.4, includ - fără a se limita la acestea - următoarele:

- (a) faptul că o modificare fizică specificată a avut deja loc, de exemplu, o construcție propusă este evaluată ca și cum ar fi finalizată la data *evaluării*;
- (b) faptul că starea proprietății s-ar fi modificat, de exemplu, o clădire vacantă ar fi fost închiriată la data *evaluării* sau o clădire închiriată ar fi devenit vacantă la *data evaluării*;
- (c) faptul că dreptul-subiect este evaluat fără să se ia în considerare alte drepturi existente;
- (d) faptul că proprietatea nu este contaminată și nu prezintă alte riscuri de mediu;
- (e) faptul că activitatea economică va continua în mod perpetuu, și
- (f) faptul că se va obține autorizația de urbanism pentru schimbarea propusă a utilizării.

50. Tipuri ale valorii

50.1 Conform SEV 102 *Tipuri ale valorii*, atunci când evaluează drepturile asupra proprietății imobiliare, *evaluatorul trebuie* să selecteze tipul (tipurile) adecvat(e) al(e) *valorii pentru utilizarea desemnată*.

50.2 Pentru cele mai multe tipuri ale *valorii*, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare care *poate* să difere de utilizarea sa existentă (vezi SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă, A90-A120). Această analiză are o importanță deosebită în cazul drepturilor asupra proprietății imobiliare, pentru că aceste drepturi se pot modifica de la o utilizare la alta, sau în situația în care proprietatea imobiliară are potențial de dezvoltare.

50.3 În plus față de cerințele privind alocarea *valorii* cuprinse în SEV 102 *Tipuri ale valorii*, secțiunea 70, dacă suma valorilor individuale ale componentelor diferă de *valoarea* agregată a *activelor și/sau datoriilor*, *evaluatorul ar trebui* să prezinte în mod explicit motivele apariției diferenței.

60. Abordări în evaluare

60.1 Pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare pot fi aplicate toate cele trei *abordări în evaluare* descrise în SEV 103 *Abordări în evaluare*.

60.2 Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele stipulate în SEV 103 *Abordări în evaluare*, inclusiv paragrafele 10.3 și 10.4.

70. Abordarea prin piață

- 70.1 Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt, în general, eterogene (au caracteristici diferite). Chiar dacă terenul și construcțiile au caracteristici fizice identice cu ale celor vândute pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare se aplică, în mod uzual, abordarea prin piață.
- 70.2 Pentru a putea compara subiectul *evaluării* cu *prețul* altor drepturi asupra proprietății imobiliare, *evaluatorul ar trebui* să adopte unitățile de comparație pe care *participanții* de pe piață le consideră general acceptate și adecvate în funcție de tipul de *activ și/sau datorie* evaluat(ă). Unitățile de comparație folosite în mod uzual ar putea include:
- (a)prețul pe metru pătrat în cazul clădirilor sau prețul pe hectar în cazul terenurilor;
 - (b)prețul pe cameră, și
 - (c)prețul pe unitatea de producție (de exemplu, megawatt, producție agricolă).
- 70.3 O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod unitar și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile, în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată *ar trebui* să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către *participanții* de pe piața adecvată.
- 70.4 Gradul de încredere ce poate fi asociat *informației* despre prețul oricărei comparabile utilizate în *evaluare* se determină prin compararea diferitelor caracteristici aferente proprietății imobiliare și tranzacției din care au rezultat *informațiile* despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Conform SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A10.1-10.8, *ar trebui* luate în considerare diferențele dintre elementele enumerate mai jos. Diferențele specifice care *ar trebui* luate în considerare la *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare includ, fără a se limita la acestea, următoarele:
- (a) tipul de drept care oferă dovada despre preț versus tipul de drept supus evaluării;
 - (b) localizările respective;
 - (c) calitatea terenului;
 - (d) vechimea și caracteristicile îmbunătățirilor;³
 - (e) utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
 - (f) circumstanțele în care au fost determinate *prețul și tipul valorii* solicitat;
 - (g) data efectivă a dovezii despre preț versus *data evaluării*, și

³ Reprezintă îmbunătățiri aduse terenului (clădiri, construcții speciale etc.)

(h) condițiile de piață la data încheierii tranzacțiilor relevante și diferența dintre acestea și condițiile de la *data evaluării*.

80. Abordarea prin venit

- 80.1 Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea *valorii*, toate acestea având drept caracteristică comună faptul că *valoarea* se bazează pe un venit realizat sau pe unul estimat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie (a se vedea SEV 104 *Informații și date de intrare* și SEV 105 *Modele de evaluare*); în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie potențială (sau chirie evitată), estimată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.
- 80.2 Pentru anumite drepturi asupra proprietății imobiliare, capacitatea proprietății imobiliare de a genera un venit este strâns legată de o anumită utilizare sau de o activitate comercială/afacere (de exemplu, cinematografe, cămine pentru bătrâni, clinici, hoteluri etc.). În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau de cel potențial, provenit din activitatea comercială, flux care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare pentru a indica *valoarea* acesteia este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor” (a se vedea paragraful 80.3).
- 80.3 Atunci când venitul potențial utilizat în abordarea prin venit reprezintă fluxul de numerar provenit dintr-o activitate comercială/afacere (mai degrabă decât fluxul de numerar provenit din chirie, costuri cu întreținerea și din alte *costuri* specifice proprietății imobiliare) care include și *active necorporale*, *evaluarea* nu se refera doar la bunul imobil, iar *evaluatorul ar trebui* să respecte, de asemenea, cerințele aplicabile stipulate în SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi* și, acolo unde este cazul, cerințele stipulate în SEV 210 *Active necorporale*.
- 80.4 În cazul drepturilor asupra proprietății imobiliare se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea includ diverse detalii, dar au drept caracteristică principală faptul că fluxul de numerar dintr-o perioadă viitoare definită este ajustat la valoarea actualizată prin utilizarea unei *rate de actualizare*. Suma *valorilor* actualizate din fiecare perioadă reprezintă o estimare a valorii de piață. *Rata de actualizare* aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat va ține cont de efectul valorii banilor în timp, precum și de riscurile și beneficiile atașate fluxului de numerar în cauză.
- 80.5 Informații suplimentare despre obținerea *ratelor de actualizare* se găsesc în SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A20.29-A20.40. Estimarea randamentului sau a *ratei de actualizare ar trebui* să fie influențată de obiectivul *evaluării*. De exemplu:

(a) dacă obiectivul *evaluării* este estimarea *valorii de piață*, *rata de actualizare*

se poate obține prin analiza rentabilităților implicite în *prețul* plătit pentru drepturile asupra proprietăților imobiliare tranzacționate pe piață între participanții de pe piață sau din rata rentabilității cerută de participanții ipotetici. Atunci când *rata de actualizare* se bazează pe analiza tranzacțiilor de pe piață, *evaluatorul ar trebui* să respecte totodată și cerințele stipulate în SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A10.7 și A10.8, și

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

80.6 De asemenea, se poate construi o *rată de actualizare* adecvată plecând de la o „rată fără risc” tipică a rentabilității, ajustată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului asupra unei anumite proprietăți imobiliare.

90. Abordarea prin cost

90.1 La aplicarea abordării prin cost *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele stipulate în SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A30.

90.2 Această abordare este aplicată, în general, pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire depreciat (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A30).

90.3 Abordarea prin cost *se poate* utiliza ca abordare principală atunci când fie nu există nicio dovadă despre *prețurile* de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului respectiv.

90.4 În anumite cazuri, chiar și atunci când există dovezi ale *prețurilor* de tranzacționare de pe piață sau un flux de venit identificabil, abordarea prin cost *se poate* utiliza ca abordare secundară sau în coroborare cu cea principală.

90.5 Prima etapă presupune calcularea unui cost de nou. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu una echivalentă modernă, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, ar fi necesar ca proprietatea echivalentă să fie o replică a proprietății subiect, caz în care costul de nou ar fi mai degrabă cel al reproducerii sau al reconstruirii clădirii subiect, decât cel al înlocuirii cu un echivalent modern. Rezultatul abordării prin cost *trebuie* să reflecte toate costurile implicate, după caz, cum ar fi *valoarea* terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare, cheltuielile de finanțare și profitul dezvoltatorului, costuri care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru crearea unui *activ* echivalent.

90.6 *Costul* echivalentului modern *trebuie* apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică (vezi SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A30). Scopul ajustării pentru depreciere este

acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potențial, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

100. Informații și date de intrare

- 100.1 În conformitate cu SEV 104 *Informații și date de intrare*, *evaluatorul* trebuie, pe cât este posibil, să utilizeze cu precădere și cât mai multe informații și *date de intrare observabile* relevante.
- 100.2 În plus față de cerințele cuprinse în SEV 104 *Informații și date de intrare*, în *evaluările* drepturilor asupra proprietății imobiliare *ar trebui* să fie aplicată următoarea ierarhie a informațiilor comparabile:
- (a) informații comparabile în mod direct;
 - (b) informații comparabile în mod indirect;
 - (c) informații generale de piață;
 - (d) alte surse.
- 100.3 Atunci când aplică ierarhia informațiilor comparabile, *evaluatorul trebuie* să se asigure că *informațiile și datele de intrare* au caracteristici care sunt în deplină concordanță cu SEV 104 *Informații și date de intrare*.
- 100.4 *Datele de intrare* selectate *trebuie* să corespundă modelelor aplicate la evaluarea *activului și/sau a datoriei* (a se vedea SEV 104 *Informații și date de intrare*, secțiunea 40).
- 100.5 Selectarea, sursa și utilizarea *datelor de intrare trebuie* explicate, justificate și documentate.
- 100.6 Factorii ESG *importanți*, asociați cu *valoarea* unui *activ*, *ar trebui* luați în considerare ca parte a procesului de selecție a *informațiilor și datelor de intrare*.

110. Modele de evaluare

- 110.1 În conformitate cu SEV 105 *Modele de evaluare*, *evaluatorul trebuie* să maximizeze cât mai multe posibil din caracteristicile modelelor de evaluare adecvate.
- 110.2 *Modelele de evaluare trebuie* să fie adecvate *utilizării desemnate a evaluării și* potrivite cu *datele de intrare* adecvate.

120. Documentare și raportare

- 120.1 În plus față de cerințele cuprinse în SEV 106 *Documentare și raportare*, secțiunea 30, pentru o *evaluare trebuie* să se întocmească un raport de evaluare care *trebuie* să includă mențiuni adecvate la toate aspectele abordate în termenii de referință conveniți (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*). Raportul *trebuie* să includă și un comentariu privind

influența asupra *valorii* raportate a oricăror *active corporale* sau *necorporale* asociate *activului* subiect și care au fost excluse din scenariul real sau ipotetic.

- 120.2 Mai mult decât atât, pe lângă cerințele cuprinse în SEV 106 *Documentare și raportare*, secțiunea 40, pentru o *verificare a evaluării* trebuie să se întocmească un raport de *verificare a evaluării* care *trebuie* să specifice dacă verificarea reprezintă o *verificare a procesului de evaluare* sau o *verificare a valorii*.

130. Considerente speciale privind drepturile asupra proprietății imobiliare

- 130.1 Secțiunile următoare prezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare.

(a) Ierarhia drepturilor (secțiunea 140);

(b) Chiria (secțiunea 150).

140. Ierarhia drepturilor

- 140.1 Diferitele tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare nu se exclud reciproc. De exemplu, un drept deplin de proprietate *poate* fi afectat de unul sau mai multe drepturi derivate. Titularul dreptului deplin de proprietate *poate* acorda un drept de închiriere asupra unei părți din proprietatea sa sau asupra întregii sale proprietăți. Drepturile de închiriere acordate direct de către titularul dreptului absolut de proprietate sunt drepturi de „închiriere inițială”. Dacă nu este interzis prin termenii contractului de închiriere, titularul dreptului inițial de închiriere poate închiria o parte sau întreaga proprietate unei terțe părți, dreptul rezultat fiind numit drept de subînchiriere. Durata dreptului de subînchiriere va fi întotdeauna mai scurtă decât durata dreptului de închiriere inițial din care provine sau va coincide cu data la care aceasta expiră.

- 140.2 Aceste drepturi asupra proprietății imobiliare vor avea propriile lor caracteristici, așa cum se prezintă în exemplele următoare:

(a) Deși un drept absolut de proprietate asigură un drept deplin de proprietate în mod perpetuu, el *poate* fi afectat de drepturi subordonate. Aceste drepturi subordonate pot include închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract.⁴

⁴ Caracterul absolut al dreptului de proprietate nu trebuie confundat cu un tip de drept; caracterul absolut al dreptului de proprietate trebuie interpretat în sensul că titularul său are asupra lucrului latitudinea de a-i trage toate foloasele, de a profita de toată utilitatea pe care el o conferă și de a săvârși toate actele juridice care răspund nevoilor proprietarului sau impuse de propriul său interes.

a) În dreptul civil din Republica Moldova drepturile de proprietate nu cunosc grade de subordonare. Există o clasificare în drepturi reale principale și drepturi reale accesorii, dar această clasificare nu vizează obiectul acestui paragraf.

b) Drepturile derivate, în fapt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, se constituie numai prin voința titularului dreptului deplin de proprietate, în baza unei înțelegeri cu termeni ferm definiți.

c) Dreptul de folosință, fiind un dezmembrământ, nu poate avea caracter perpetuu, întrucât el durează atât timp cât a prevăzut titularul dreptului în baza căruia s-a constituit. Singurul drept de folosință care poate avea caracter perpetuu este dreptul de servitute care reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru

(b) Un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului deplin de proprietate, drept din care a provenit. Contractul de închiriere va include, în mod normal, obligațiile chiriașului, de exemplu, plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, *poate* impune condiții sau restricții, precum asupra modului în care *poate* fi folosită proprietatea sau asupra transferului dreptului către o terță parte.

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

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

150. Chiria

150.1 Chiria de piață este prezentată ca tip al valorii în SEV 102 Tipuri ale valorii.

150.2 Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, evaluatorul trebuie să ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piață.

150.3 Chiria contractuală reprezintă chiria plătită în condițiile unui contract de închiriere existent. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant), de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică, reprezintă o servitute. Este un drept imobiliar întrucât se constituie numai în folosul și, respectiv, în sarcina unor imobile. Este un drept perpetuu, întrucât se menține atât timp cât există cele două imobile și situația care a determinat constituirea ei. Servitutea este indivizibilă, în sensul că profită întregului fond dominant și grevează, în întregime, fondului aservit. Este un accesoriu al fondului - nu poate fi despărțit de fond pentru a constitui un drept de sine stătător. Dreptul de servitute nu este sinonim întotdeauna cu dreptul de trecere. Există mai multe tipuri de servitute: servitutea de trecere, servitutea de scurgere a apelor naturale, servitutea izvoarelor, servitutea de vedere, servitutea de grănițuire.

Proprietatea în curs de construire (IVS 410)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Cadrul general al evaluării	30
Termenii de referință ai evaluării	40
Tipuri ale valorii	50
Abordări și metode de evaluare	60
Abordarea prin piață	70
Abordarea prin venit	80
Abordarea prin cost	90
Metoda reziduală	100
Active existente	110
Informații și date de intrare	120
Modele de evaluare	130
Documentare și raportare	140
Cerințe speciale pentru garantarea împrumutului	150

10. Prezentare generală

- 10.1 Principiile conținute în Standardele generale se aplică *evaluărilor* de proprietăți în curs de construire. Acest standard include modificări, cerințe suplimentare sau exemple specifice privind modul de aplicare a Standardelor generale pentru *evaluările* care cad sub incidența acestui standard. *Evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire *trebuie* să respecte și standardul pentru acel tip de *activ* și/sau *datorie* (a se vedea, după caz, SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și SEV 300 *Mașini, echipamente, instalații și infrastructură*) care este supus evaluării.

20. Introducere

- 20.1 În contextul acestui standard, proprietățile în curs de construire sunt definite ca drepturi pentru care dezvoltarea este necesară în scopul obținerii celei mai bune utilizări sau ca drepturi asupra unor dezvoltări ale terenului care sunt fie

în faza de proiect, fie în curs de construire la *data evaluării*, și includ:

- (a) realizarea construcțiilor;
- (b) terenul nedezvoltat anterior, pe care se execută lucrări de infrastructură (a se vedea SEV 300 *Mașini, echipamente, instalații și infrastructură*);
- (c) alocarea unei utilizări noi unui teren dezvoltat anterior;
- (d) îmbunătățirile sau modificările aduse construcțiilor existente;
- (e) terenul cu posibilități de dezvoltare, conform planurilor de urbanism sau autorizării de către autoritățile relevante, și
- (f) terenul alocat pentru utilizări mai valoroase sau pentru densități superioare celor actuale, conform planurilor de urbanism sau autorizării de către autoritățile relevante.

20.2 *Evaluările proprietăților imobiliare în curs de construire pot fi solicitate pentru diferite utilizări desemnate. Este responsabilitatea evaluatorului să înțeleagă utilizarea desemnată. O listă neexhaustivă de situații care ar putea impune evaluarea proprietății imobiliare în curs de construire include - fără a se limita la acestea - următoarele:*

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

20.3 La evaluarea proprietății imobiliare în curs de construire *evaluatorul trebuie* să urmeze standardul aplicabil tipului de *activ* și/sau *datoriei* supus(ă) *evaluării* (a se vedea SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și SEV 300 *Mașini, echipamente, instalații și infrastructură*).

20.4 *Valoarea* reziduală sau *valoarea* terenului proprietății imobiliare în curs de construire pot fi extrem de sensibile la modificarea ipotezelor sau previziunilor privind venitul ori cifra de afaceri ce va fi generat(ă) de proiectul finalizat sau privind oricare dintre cheltuielile de construire ce vor fi suportate. Acest fapt

este valabil indiferent de metoda sau metodele aplicate sau de sârghița cu care *evaluatorul* analizează diferitele *date de intrare* de la *data evaluării* (a se vedea SEV 104 *Informații și date de intrare*).

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

30. Cadrul general al evaluării

- 30.1 În conformitate cu SEV 100 *Cadrul general al evaluării*, *evaluatorul trebuie* să respecte principiile evaluatorului.

40. Termenii de referință ai evaluării

- 40.1 În plus față de cerințele cuprinse în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, secțiunile 20 și 30, documentarea realizată în cadrul unei misiuni de evaluare *trebuie* să fie adecvată *utilizării desemnate a evaluării*, precum și *tipului (tipurilor) valorii*. În cazul *verificării evaluării*, termenii de referință *trebuie* să specifice dacă verificarea reprezintă o *verificare a procesului de evaluare* sau o *verificare a valorii*.
- 40.2 Utilizând mijloace cum ar fi inspecția, ancheta, cercetarea, calculele și analiza, *evaluatorul trebuie* să realizeze o documentare suficientă și să culeagă suficiente informații pentru a asigura argumentarea adecvată a *evaluării*. Atunci când se determină amploarea documentării și a informațiilor necesare, se impune aplicarea *raționamentului profesional* pentru a se asigura faptul că amploarea acestora este adecvată scopului *evaluării*.
- 40.3 Atunci când o *evaluare* se bazează pe informații furnizate de o altă parte decât *evaluatorul*, *ar trebui* să se analizeze dacă informațiile sunt credibile sau dacă se pot utiliza fără ca acest lucru să afecteze credibilitatea *evaluării*. *Datele de intrare semnificative* care sunt furnizate *evaluatorului* (de exemplu, de către management/proprietari) *ar trebui* analizate, investigate și/sau coroborate. În cazurile în care credibilitatea sau fiabilitatea informațiilor furnizate nu poate fi susținută, *ar trebui* să se ia în considerare dacă sau cum sunt utilizate aceste informații (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.1 (j)).
- 40.4 Atunci când iau se în considerare credibilitatea informațiilor furnizate și nivelul de încredere al acestor informații, *evaluatorul ar trebui* să analizeze aspecte cum ar fi:

- (a) *utilizarea desemnată a evaluării*;
- (b) *importanța* informației pentru concluzia asupra valorii;
- (c) competența sursei privind subiectul în cauză, și
- (d) dacă sursa este independentă față de *activul și/sau datoria* subiect și/sau față de utilizatorul desemnat al *evaluării* (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.1 (a)).

40.5 *Utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii*, amploarea și limitările documentării și orice surse de informație pe care se poate baza evaluarea fac parte din termenii de referință ai misiunii de *evaluare*, care *trebuie* comunicați tuturor părților implicate în *evaluare* (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*).

40.6 Dacă, pe parcursul evaluării, devine clar că documentarea inclusă în termenii de referință ai evaluării nu va conduce la o *evaluare* credibilă, sau că informațiile care ar trebui furnizate de către terți sunt fie indisponibile, fie inadecvate, sau că limitările documentării, cum ar fi inspecția, sunt atât de substanțiale încât *evaluatorul* să nu poată evalua suficient *datele de intrare* și ipotezele, *evaluarea* nu va fi conformă cu SEV (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.1).

50. Tipuri ale valorii

50.1 Conform SEV 102 *Tipuri ale valorii*, la evaluarea proprietății imobiliare în curs de construire *evaluatorul trebuie* să selecteze *tipul (tipurile)* adecvat(e) al(e) *valorii* pentru *utilizarea desemnată*.

50.2 Totuși, atunci când se estimează valoarea unei proprietăți în curs de construire, *ar trebui* să se țină seama de probabilitatea ca orice contract existent, de exemplu contractele privind construirea, vânzarea sau închirierea proiectului finalizat să devină nule sau să poată fi anulate în eventualitatea în care una dintre părți devine subiectul procedurilor formale de insolvență. În plus, *ar trebui* să se țină seama de oricare obligații contractuale care ar putea avea o influență semnificativă asupra *valorii de piață*. În consecință, pentru un creditor, ar putea fi adecvat să se evidențieze riscul reprezentat de un cumpărător potențial al proprietății în lipsa protecției oferită prin existența unor contracte de construire și/sau precontracte de închiriere și de vânzare, precum și a oricăror garanții și asigurări în eventualitatea în care împrumutul intră în incapacitate de plată.

50.3 *Evaluarea* proprietății imobiliare în curs de construire presupune deseori un număr *semnificativ* de ipoteze și ipoteze speciale cu privire la starea și situația proiectului la finalizarea sa. De exemplu, ipotezele speciale pot include faptul că proprietatea imobiliară a fost finalizată sau faptul că proprietatea este închiriată în întregime. Conform cerințelor stipulate în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, ipotezele și ipotezele speciale *semnificative* utilizate în *evaluare trebuie* comunicate tuturor părților implicate și *trebuie* convenite și prezentate în termenii de referință ai *evaluării*. Poate fi necesar să se acorde o atenție deosebită situațiilor în care terțe părți se pot baza pe rezultatul *evaluării*.

- 50.4 Adesea, va fi impracticabil sau imposibil să se verifice fiecare caracteristică a unei proprietăți imobiliare în curs de construire care ar putea influența potențialul de dezvoltare ulterioară, cum ar fi situația în care studiul geotehnic al terenului încă nu s-a efectuat. În astfel de situații, *poate* fi adecvat să se formuleze ipoteze (ca de exemplu, ipoteza că nu există condiții de sol anormale care ar conduce la costuri *semnificativ* mai mari). Dacă această ipoteză nu ar fi formulată de un *participant* de pe piață, este necesar să fie prezentată ca ipoteză specială.
- 50.5 În situațiile în care s-a produs o schimbare pe piață față de data la care a fost conceput proiectul inițial, proiectul în curs de construire *poate* să nu mai reprezinte cea mai bună utilizare a terenului. În aceste cazuri, *costurile* pentru finalizarea proiectului propus inițial pot fi nerelevante, deoarece un cumpărător de pe piață fie ar demola orice construcții parțial finalizate, fie le-ar adapta pentru un alt proiect. *Valoarea* proprietății imobiliare în curs de construire ar necesita să reflecte *valoarea* curentă a celui alt proiect, precum și costurile și riscurile asociate cu finalizarea acelui proiect.
- 50.6 Pentru anumite proprietăți imobiliare în curs de construire, proprietatea imobiliară este strâns legată de o anumită utilizare ori de o activitate de afaceri/comercială sau se formulează o ipoteză specială conform căreia, odată finalizată, proprietatea va fi tranzacționată la un anumit nivel sustenabil. În astfel de situații, dacă este necesar, *evaluatorul trebuie* să respecte și cerințele din SEV 200 *Întreprinderi și participatii la întreprinderi* și, după caz, pe cele din SEV 210 *Active necorporale*.
- 50.7 Ipotezele speciale utilizate pentru *evaluarea* unei proprietăți în curs de construire *trebuie* să respecte SEV 102 *Tipuri ale valorii*, secțiunea 60.

60. Abordări și metode de evaluare

- 60.1 În cazul *evaluării* proprietății imobiliare în curs de construire se pot aplica trei abordări principale și o singură metodă principală. Acestea sunt:
- (a) abordarea prin piață (a se vedea secțiunea 70);
 - (b) abordarea prin venit (a se vedea secțiunea 80);
 - (c) abordarea prin cost (a se vedea secțiunea 90), și
 - (d) metoda reziduală, care este un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost (a se vedea secțiunea 100).
- 60.2 Atunci când selectează o anumită *abordare în evaluare* și *metodă de evaluare*, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele stipulate în SEV (a se vedea 103 *Abordări în evaluare*, inclusiv paragraful 10.4).
- 60.3 *Abordarea în evaluare* aplicabilă va depinde de *tipul valorii* solicitat, precum și de alte date și situații specifice, precum nivelul tranzacțiilor recente, stadiul de execuție a proiectului și evoluțiile de pe piața imobiliară față de momentul începerii lucrărilor și *ar trebui* să fie întotdeauna abordarea cea mai adecvată acestor circumstanțe. Prin urmare, exercitarea raționamentului profesional are un rol hotărâtor în alegerea celei mai adecvate abordări.

70. Abordarea prin piață

- 70.1 Anumite tipuri de proprietăți imobiliare în curs de construire pot fi suficient de omogene și tranzacționate destul de frecvent pe o piață astfel încât să existe suficiente *date* privind tranzacții recente, care să permită aplicarea în *evaluare* a metodei comparației directe (a se vedea paragrafele 100.9-100.16 ale acestui standard).
- 70.2 Pe majoritatea piețelor, aplicarea abordării prin piață *poate* avea limitări pentru proprietățile imobiliare în curs de construire mai mari sau mai complexe sau pentru proprietățile mai mici unde construcțiile propuse în proiect au caracter eterogen. Limitările țin de faptul că numărul și mărimea diferențelor dintre caracteristicile diferitelor proprietăți fac inaplicabilă comparația directă între aceste caracteristici, deși datele de piață ajustate corect (a se vedea SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*, secțiunea 20.5) pot fi utilizate în *evaluare* ca bază pentru anumite caracteristici.
- 70.3 În cazul proprietăților imobiliare unde lucrările de construire au început, însă nu s-au finalizat, aplicarea abordării prin piață pune și mai multe probleme. Între participanții de pe piață se transferă puține proprietăți imobiliare parțial finalizate, cu excepția cazurilor când reprezintă fie o parte a unui transfer al entității deținătoare, fie vânzătorul se află în insolvență sau se confruntă cu insolvența și, deci, nu are capacitatea de a finaliza proiectul. Chiar și în situația, puțin probabilă, în care există dovada transferului altei proprietăți imobiliare nefinalizate, la o dată apropiată de *data evaluării*, aproape sigur că stadiile lucrărilor de construire vor fi diferite, chiar dacă, din anumite puncte de vedere, proprietățile imobiliare ar fi similare.
- 70.4 De asemenea, abordarea prin piață *poate* fi adecvată pentru stabilirea *valorii* unei proprietăți finalizate, aceasta fiind una dintre *datele de intrare* necesare în metoda reziduală, care este explicată mai pe larg în secțiunea dedicată acestuia (a se vedea secțiunea 100 a acestui standard).

80. Abordarea prin venit

- 80.1 Stabilirea *valorii* reziduale a unei proprietăți imobiliare în curs de construire *poate* presupune, pe anumite piețe, utilizarea unui model bazat pe fluxul de numerar (a se vedea paragrafele 100.9-100.16 ale acestui standard).
- 80.2 Abordarea prin venit *poate* fi adecvată și pentru stabilirea *valorii* unei proprietăți finalizate, aceasta fiind una dintre *datele de intrare* necesare în metoda reziduală, care este explicată mai pe larg în secțiunea dedicată acestuia (a se vedea secțiunea 100 a acestui standard).

90. Abordarea prin cost

- 90.1 Estimarea costurilor de dezvoltare reprezintă o componentă esențială a metodei reziduale (a se vedea secțiunea 100 a acestui standard).
- 90.2 Abordarea prin cost poate fi folosită exclusiv ca un mijloc de a indica *valoarea* unei proprietăți imobiliare în curs de construire, cum ar fi un proiect de

dezvoltare a unei clădiri sau a altei construcții pentru care, odată finalizată, nu există o piață activă.

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

100. Metoda reziduală

- 100.1 Metoda reziduală este, în mod normal, o combinație între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.
- 100.2 Abordarea prin piață și/sau abordarea prin venit pot/poate fi adecvate(ă) pentru estimarea valorii totale a proprietății imobiliare considerată finalizată, această valoare fiind inclusă printre *datele de intrare* necesare metodei reziduale.
- 100.3 Metoda reziduală este denumită astfel deoarece indică *valoarea* care rămâne după ce, luându-se în considerare riscurile aferente finalizării proiectului, din *valoarea* previzionată a proiectului finalizat se deduc toate costurile cunoscute sau previzionate necesare pentru finalizarea proprietății imobiliare în curs de construire. Această *valoare* este cunoscută sub denumirea de *valoare* reziduală.
- 100.4 *Valoarea* reziduală poate fi foarte sensibilă la modificări relativ mici ale fluxurilor de numerar previzionate, iar *evaluatorul ar trebui* să realizeze separat o analiză a sensibilității pentru fiecare factor *semnificativ*.
- 100.5 Utilizarea acestei metode impune o atenție sporită din cauza sensibilității rezultatului la modificările multora dintre *datele de intrare*, modificări care nu pot

fi cunoscute cu precizie la *data evaluării* și de aceea este necesar să fie estimate cu ajutorul ipotezelor.

- 100.6 Complexitatea și subtilitatea modelelor utilizate la aplicarea metodei reziduale variază considerabil, cele mai complexe permițând o structurare mai bună a *datelor de intrare*, mai multe etape de dezvoltare și instrumente analitice mai sofisticate. Alegerea celui mai adecvat model va depinde de mărimea, durata și complexitatea proiectului de dezvoltare propus.
- 100.7 La aplicarea metodei reziduale, *evaluatorul ar trebui* să analizeze și să aprecieze în ce măsură sunt rezonabile și se *poate* baza pe următoarele elemente:
- (a) sursa de informații despre orice construcție aflată în faza de proiect, de exemplu, orice planuri și specificații pe care se poate baza *evaluarea*;
 - (b) sursele de informații despre costurile de construire și alte costuri necesare pentru finalizarea proiectului, costuri care vor fi utilizate în *evaluare*, și
 - (c) orice surse de informații privind randamentul/*rata de actualizare* care se vor utiliza în *evaluare*.
- 100.8 În aplicarea metodei reziduale, *ar trebui* să fie luate în considerare elementele fundamentale enumerate în continuare (a se vedea SEV 104 *Informații și date de intrare*):
- (a) *valoarea* proprietății imobiliare finalizate;
 - (b) costurile de construire;
 - (c) onorariile pentru consultanță;
 - (d) taxe legale;
 - (e) costurile de marketing;
 - (f) termenele de execuție/calendarul lucrărilor;
 - (g) costurile de finanțare;
 - (h) profitul dezvoltatorului (atât pentru teren, cât și pentru clădire);
 - (i) cheltuieli neprevăzute;
 - (j) *rata de actualizare*.

Valoarea proprietății finalizate

- 100.9 Primul pas constă în *evaluarea* dreptului de proprietate relevant asupra proprietății imobiliare în ipoteza finalizării proiectului, *evaluare* care *ar trebui* realizată în conformitate cu SEV 103 *Abordări în evaluare*.
- 100.10 Indiferent de metodele aplicate în cadrul abordării prin piață sau în cadrul abordării prin venit, *evaluatorul trebuie* să adopte una dintre următoarele două ipoteze fundamentale:

- (a) *valoarea* estimată a proprietății imobiliare finalizate se bazează pe *valorile* curente de la *data evaluării*, în ipoteza specială conform căreia proprietatea imobiliară ar fi fost deja finalizată conform planurilor și specificațiilor stabilite; sau
- (b) *valoarea* estimată a proprietății imobiliare finalizate se bazează pe ipoteza specială conform căreia proprietatea va fi finalizată conform planurilor de la *data evaluării* și specificațiilor de la data când se preconizează că va fi finalizată.
- 100.11 Practica de piață și disponibilitatea *datelor* relevante *ar trebui* să determine care dintre aceste două ipoteze este cea mai adecvată. Totuși, este important să se specifice în mod clar dacă se utilizează *valorile* curente sau valorile preconizate.
- 100.12 Dacă se utilizează *valoarea* totală estimată a proprietății imobiliare finalizată, *ar trebui* să se specifice în mod clar că aceasta se fundamentează pe ipotezele speciale pe care un *participant* de pe piață le-ar formula pe baza informațiilor disponibile la *data evaluării*.
- 100.13 De asemenea, este important ca în toate etapele de calcul al *valorii* reziduale să se acorde o atenție deosebită consecvenței ipotezelor utilizate, respectiv, dacă se utilizează *valori* curente, atunci *ar trebui* să se utilizeze și *costuri* curente, iar *ratele de actualizare ar trebui* să rezulte din analiza *prețurilor* curente.
- 100.14 Dacă există un precontract de vânzare sau de închiriere condiționat de finalizarea întregului proiect sau a unei părți importante din acesta, acest fapt se va reflecta în *evaluarea* proprietății imobiliare finalizate. *Evaluatorul ar trebui* să analizeze cu mare atenție dacă *prețul* cuprins într-un precontract de vânzare ori chiria și alți termeni cuprinși într-un precontract de închiriere reflectă prețul sau chiria care ar fi convenite de *participanții* de pe piață, la *data evaluării*.
- 100.15 Dacă termenii contractuali nu reflectă piața, poate fi necesară ajustarea *valorii*.
- 100.16 De asemenea, ar fi adecvat să se stabilească dacă aceste contracte s-ar putea transfera unei terțe persoane care ar cumpăra drepturile relevante asupra proprietății imobiliare, înainte de finalizarea proiectului.

Costurile de construire

- 100.17 Este necesar să se identifice *costurile* tuturor lucrărilor care, la data *evaluării*, sunt necesare pentru a finaliza proiectul conform specificațiilor stabilite. Atunci când execuția proiectului încă nu a început, aceste *costuri* vor include orice etapă pregătitoare a contractului de lucrări, de exemplu costurile de obținere a avizelor și autorizațiilor, de demolare sau de organizare a șantierului.
- 100.18 Atunci când lucrările au început sau sunt pe punctul de a începe, în mod normal, vor exista unul sau mai multe contracte de construire în vigoare care pot reprezenta o confirmare obiectivă a *costurilor*. Totuși, dacă nu există contracte de construire în vigoare sau dacă prețurile contractuale curente sunt

atipice pentru prețurile care ar fi convenite pe piață, la *data evaluării*, atunci poate fi necesară estimarea acestor *costuri* pe baza *costurilor* previzionate care reflectă așteptările rezonabile ale *participanților* de pe piață, la *data evaluării*.

- 100.19 Beneficiul oricărei lucrări executate înainte de *data evaluării* va fi reflectat în *valoare*, dar nu va determina acea *valoare*. În mod similar, plățile anterioare din cadrul contractului de construire curent, efectuate pentru lucrări finalizate înainte de *data evaluării*, nu sunt relevante pentru *valoarea* curentă.
- 100.20 Dimpotrivă, dacă plățile contractuale reprezintă contravaloarea lucrărilor deja finalizate, sumele rămase de plată pentru lucrările care nu au fost încă efectuate la *data evaluării* pot să reprezinte cea mai bună dovadă a costurilor de construire necesare pentru finalizarea lucrării.
- 100.21 Totuși, costurile contractuale pot reflecta cerințele speciale ale unui anumit utilizator final și, prin urmare, aceste costuri pot să nu reflecte cerințele generale ale *participanților* de pe piață.
- 100.22 În plus, dacă există un risc important ca acel contract să nu poată fi finalizat (de exemplu, din cauza unui litigiu sau a insolvenței uneia dintre părți), poate fi mai adecvat să se estimeze *costul* aferent angajării unui nou contractor care să finalizeze lucrarea rămasă.
- 100.23 Nu este adecvat să se evalueze o investiție imobiliară nefinalizată luând în considerare numai costurile și veniturile previzionate în planul proiectului sau în studiul de fezabilitate realizate la începutul proiectului.
- 100.24 Odată ce execuția proiectului a început, acesta nu mai este un instrument credibil pentru estimarea *valorii*, deoarece *datele de intrare* pentru *evaluare* vor fi cele istorice. De asemenea, o abordare bazată pe estimarea procentajului în care a fost executat proiectul înainte de *data evaluării* este puțin probabil să fie relevantă pentru estimarea *valorii de piață* curente.

Onorariile pentru consultanță

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

Taxele legale

- 100.26 Aceste taxe sunt cele aferente obținerii diferitelor autorizații și aprobări, care includ - fără a se limita la acestea - autorizații de construire, avizul de mediu și autorizația de securitate la incendiu.

Costurile de marketing

- 100.27 Dacă nu este identificat un cumpărător sau un chiriaș al proiectului finalizat, în mod normal ar fi adecvat să se aloce *costuri* pentru activitățile de marketing necesare, precum și pentru orice comisioane pentru închiriere și onorarii pentru consultanță care nu sunt incluse în paragraful 100.25.

Calendarul lucrărilor

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

Costurile de finanțare

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

Profitul dezvoltatorului

- 100.32 *Ar trebui* luat în considerare profitul dezvoltatorului sau profitul care ar fi așteptat de către un cumpărător de pe piață al proprietății în curs de construire, pentru asumarea riscurilor asociate cu finalizarea proiectului la *data evaluării*. Acesta va include și riscurile asociate realizării venitului anticipat sau *valorii* anticipate a capitalului, după finalizarea fizică a proiectului. Profitul dezvoltatorului *ar trebui* să fie luat în considerare atât pentru teren, cât și pentru construcție (construcții).

- 100.33 Acest profit ținută poate fi exprimat ca o sumă globală, ca un procentaj din *costurile* efectuate pentru achiziția terenului, precum și pentru construirea clădirii/construcției sau ca un procentaj din valoarea anticipată/previzionată a proiectului finalizat ori ca o rată a rentabilității. În mod normal, opțiunea cea mai adecvată va fi indicată de piața tipului de proprietate evaluat. Mărimea profitului va reflecta nivelul de risc preconizat de un cumpărător, la data *evaluării*, și va depinde de factori precum:
- (a) stadiul de execuție a proiectului la *data evaluării*. În mod normal, se va considera că riscurile sunt mai mici pentru un proiect care se apropie de finalizare decât pentru un proiect aflat într-un stadiu incipient, cu excepția situațiilor în care una dintre părți intră în insolvență;
 - (b) dacă cumpărătorul sau chiriașul a primit garanția finalizării proiectului, și
 - (c) mărimea proiectului și intervalul preconizat până la finalizarea acestuia. Cu cât proiectul durează mai mult, cu atât crește riscul cauzat de fluctuațiile viitoare ale *costurilor* și încasărilor și, în general, de schimbările condițiilor economice.
- 100.34 Exemplele următoare ilustrează factorii care *ar trebui* luați în considerare, în mod normal, la *evaluarea* riscurilor relative asociate cu realizarea unui proiect de dezvoltare:
- (a) complicații neprevăzute care conduc la costuri de construire mai mari;
 - (b) posibilitatea depășirii termenelor contractuale ca urmare a vremii nefavorabile sau a altor situații ce nu pot fi controlate de către dezvoltator;
 - (c) obținerea cu întârziere a avizelor și autorizațiilor;
 - (d) neîndeplinirea obligațiilor furnizorilor;
 - (e) riscul aferent obținerii avizelor și autorizațiilor și modificările acestora pe durata dezvoltării;
 - (f) modificări ale cerințelor de *mediu, sociale și de guvernanță* aferente proiectului propus;
 - (g) modificarea reglementărilor;
 - (h) întârzieri în găsirea unui cumpărător sau chiriaș;
 - (i) întârzieri în obținerea finanțării pentru proiect, și
 - (j) descoperirea unor nereguli în documentație cum ar fi actul sau titlul de proprietate la debutul proiectului sau după demararea lucrărilor de execuție.
- 100.35 Deși toți factorii enumerați mai sus vor influența riscul asociat unui proiect și profitul pe care îl așteaptă un cumpărător al proprietății imobiliare în curs de construire, *evaluatorul trebuie* să fie deosebit de atent pentru a evita dublarea impactului fie atunci când cheltuielile neprevăzute sunt deja reflectate în *metoda valorii* reziduale, fie atunci când riscurile sunt deja reflectate în *rata de actualizare* utilizată pentru calcularea *valorii* actualizate a fluxurilor de numerar viitoare.

- 100.36 În mod normal, riscul ca *valoarea* previzionată a proprietății imobiliare finalizate să se modifice din cauza schimbărilor condițiilor de piață pe durata de execuție a proiectului se va reflecta în *rata de actualizare* sau în rata de capitalizare utilizată pentru estimarea *valorii* proiectului finalizat.
- 100.37 Profitul anticipat la începutul proiectului de dezvoltare de către titularul unui drept de proprietate asupra proprietății imobiliare în curs de construire va varia în funcție de *valoarea* participației sale la proiect după începerea edificării construcției. *Valoarea ar trebui* să reflecte acele riscuri rămase la *data evaluării* și discountul sau profitul pe care un cumpărător al proiectului nefinalizat îl așteaptă pentru a finaliza cu succes proiectul.

Rata de actualizare

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

110. Active existente

- 110.1 În *evaluarea* proprietății în curs de construire este necesară stabilirea adecvării proprietății imobiliare respective pentru proiectul de dezvoltare propus. *Evaluatorul* poate avea cunoștințe și experiență cu privire la anumite aspecte, însă sunt aspecte care pot necesita informații sau rapoarte din partea unor *specialiști* din alte domenii. Printre aspectele care, în mod tipic, necesită să fie supuse unor analize speciale atunci când se *evaluează* un proiect de dezvoltare înainte de începerea lucrărilor de execuție, se numără următoarele:
- (a) dacă există sau nu există o piață pentru investiția imobiliară propusă;
 - (b) dacă dezvoltarea propusă reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății pe piața curentă;
 - (c) dacă există alte obligații de natură nefinanciară care sunt necesare să fie luate în considerare (criterii politice, legate de mediu sau sociale);
 - (d) avizele și autorizațiile legale sau zonarea, inclusiv orice condiții sau constrângeri care afectează dezvoltarea autorizată;
 - (e) limitări, sarcini sau condiții impuse printr-un contract privat dreptului relevant asupra proprietății imobiliare;

- (f) drepturile de acces la drumurile publice sau la alte spații publice;
- (g) condițiile geotehnice, inclusiv riscul de contaminare sau alte riscuri privind mediul;
- (h) disponibilitatea și necesitățile privind furnizarea sau îmbunătățirea serviciilor de utilități necesare, de exemplu, apă, canalizare și electricitate;
- (i) nevoia de a îmbunătăți infrastructura exterioară amplasamentului și drepturile necesare pentru efectuarea acestui tip de lucrări;
- (j) orice constrângeri de natură arheologică sau necesitatea de a se efectua cercetări arheologice;
- (k) sustenabilitatea și cerințele oricărui *client* cu privire la aspectele ce caracterizează clădirile verzi;
- (l) condițiile și tendințele economice și influența pe care acestea ar putea-o avea asupra costurilor și sumelor primite în perioada de execuție a proiectului;
- (m) cererea și oferta, curente și previzionate, pentru utilizările viitoare propuse;
- (n) disponibilitatea și *costul* finanțării;
- (o) timpul necesar pentru soluționarea aspectelor premergătoare lucrărilor de execuție, pentru finalizarea lucrărilor și, dacă este cazul, pentru a închiria sau a vinde proprietatea imobiliară finalizată, și
- (p) orice alte riscuri asociate cu dezvoltarea propusă.

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

120. Informații și date de intrare

120.1 În conformitate cu SEV 104 Informații și date de intrare, evaluatorul trebuie, pe cât este posibil, să utilizeze cu precădere și cât mai multe dintre caracteristicile informațiilor relevante și observabile.

120.2 În plus față de cerințele cuprinse în SEV 104 *Informații și date de intrare*, în evaluările proprietății în curs de construire *ar trebui* să fie aplicată următoarea ierarhie a informațiilor comparabile:

- (a) informații comparabile în mod direct;
- (b) informații comparabile în mod indirect;
- (c) informații generale de piață;
- (d) alte surse.

120.3 Atunci când aplică ierarhia informațiilor comparabile, *evaluatorul trebuie* să se asigure că sunt pe deplin aplicate caracteristicile informațiilor și *datelor de intrare* adecvate cuprinse în SEV 104 *Informații și date de intrare*.

- 120.4 *Datele de intrare* selectate trebuie să corespundă modelelor aplicate la evaluarea activului și/sau a datoriei (a se vedea SEV 104 *Informații și date de intrare*).
- 120.5 Selectarea, sursa și utilizarea *datelor de intrare* trebuie explicate, justificate și documentate.
- 120.6 Factorii *ESG importanți* asociați cu valoarea unui activ *ar trebui* luați în considerare ca parte a procesului de selecție a *informațiilor și datelor de intrare*.

130. Modele de evaluare

- 130.1 În conformitate cu SEV 105 *Modele de evaluare*, *evaluatorul trebuie* să utilizeze la maxim cât mai multe dintre caracteristicile *modelelor de evaluare* adecvate.
- 130.2 *Modelele de evaluare trebuie* să fie adecvate *utilizării desemnate a evaluării* și consecvente cu *datele de intrare* adecvate.

140. Documentare și raportare

- 140.1 În plus față de cerințele minime cuprinse în SEV 106 *Documentare și raportare*, secțiunea 30, un raport de *evaluare* a proprietății în curs de construire *trebuie* să includă referințe adecvate la toate aspectele abordate în *termenii de referință ai evaluării* care au fost conveniți (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*). Raportul *trebuie*, de asemenea, să includă un comentariu privind influența asupra *valorii* raportate a oricăror *active corporale sau necorporale* asociate *activului* subiect care au fost excluse din scenariul real sau ipotetic.
- 140.2 Mai mult decât atât, pe lângă cerințele cuprinse în SEV 106 *Documentare și raportare*, secțiunea 40, pentru o *verificare a evaluării* trebuie să se întocmească un raport de verificare a evaluării care *trebuie* să specifice dacă verificarea reprezintă o *verificare a procesului de evaluare* sau o *verificare a valorii*.

150. Cerințe speciale pentru garantarea împrumutului

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

- 150.2 Pentru a putea estima riscurile implicate în evaluarea proprietății imobiliare în curs de construire în scopul garantării împrumutului sau pentru alte *utilizări desemnate*, *evaluatorul ar trebui* să aplice, în cazul fiecărui proiect de evaluare, minimum două metode de *evaluare* adecvate și recunoscute, deoarece acesta este un domeniu în care adesea „*datele de intrare* concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă” (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragraful 10.5).
- 150.3 *Evaluatorul trebuie* să fie capabil să argumenteze selecția *abordării(lor)* aplicate și *ar trebui* să ofere o *valoare* pentru proprietatea imobiliară în curs de construire „așa cum este ea” (în etapa de dezvoltare existentă) și „așa cum a fost propusă” (dezvoltarea completă) (a se vedea SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*) și să consemneze etapele parcurse, împreună cu o argumentare pentru *valoarea* raportată (a se vedea SEV 106 *Documentare și raportare*, secțiunea 30).

Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)

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

10. Prezentare generală

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

20. Introducere

- 20.1 Definiția a ceea ce constituie o întreprindere *poate* să difere în funcție de *utilizarea desemnată* dar, în general, o întreprindere presupune o structură organizată sau o colecție integrată de *active* și/sau *datorii* implicate într-o activitate comercială, industrială, de servicii sau de investiții. O întreprindere ar include, de regulă, mai multe *active*, nu doar unul (sau un singur *activ* și/sau o *datorie* a cărei/cărei *valoare* depinde de utilizarea unor *active* și/sau datorii suplimentare) care lucrează împreună pentru a genera o activitate economică diferită de rezultatele care ar fi generate în mod independent de *activele* și/sau *datoriile* individuale.
- 20.2 *Activele necorporale* individuale sau un grup de *active necorporale* ar putea să nu constituie o întreprindere, însă, cu toate acestea, ar corespunde domeniului

de aplicare al acestui standard dacă aceste *active* generează o activitate economică diferită de rezultatele care ar fi generate în mod independent de activele individuale. Dacă *activele* nu îndeplinesc acest criteriu, evaluatorul ar trebui să urmeze SEV 210 *Active necorporale* sau SEV 220 *Datorii nefinanciare*.

- 20.3 Activitatea comercială, industrială, de servicii sau de investiții a întreprinderii poate avea ca rezultat o activitate economică (*valoare*) mai mare decât cea care ar fi generată de acele active și/sau *datorii* în mod independent. Valoarea excedentară este deseori denumită fond comercial. Lipsa fondului comercial nu înseamnă automat că *activul* sau grupul de *active* nu constituie o întreprindere. În plus, întreaga *valoare* a *activelor* și/sau *datoriilor* din cadrul unei întreprinderi poate să rezide, în mod substanțial, într-un singur *activ*.
- 20.4 Întreprinderile pot lua diferite forme juridice, incluzând - dar fără a se limita la acestea - societățile, parteneriatele, asociațiile în participațiune și întreprinderile individuale. Întreprinderile pot include, de asemenea, subseturi sau activități comerciale specifice ale unei entități, cum ar fi o divizie, o sucursală sau un segment.
- 20.5 Participațiile la o întreprindere (de exemplu, acțiuni) pot îmbrăca numeroase forme. Pentru a estima *valoarea* unei participații la o întreprindere, *evaluatorul ar trebui* să aplice aceste standarde pentru a estima valoarea întreprinderii în ansamblul ei. În aceste situații, participația la întreprindere *ar trebui* să corespundă domeniului de aplicare al acestui standard. În funcție de natura participației, pot fi aplicabile și alte standarde.
- 20.6 *Evaluatorul trebuie* să stabilească dacă *evaluarea* se face pentru entitate sau întreprindere în ansamblul său, pentru acțiuni sau pentru o participație la capitalul entității (participație cu drept de control sau minoritară) sau pentru o anumită activitate a entității.
- 20.7 *Evaluatorul trebuie* să specifice și să definească întreprinderea sau participația la întreprinderea supusă evaluării. Acest lucru include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
- (a) *valoarea* întreprinderii: adesea descrisă ca *valoarea* totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus *valoarea* datoriilor sale purtătoare de dobânzi (sau elemente asimilabile *datoriilor* financiare), minus oricare numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele *datorii*;
 - (b) valoarea totală a capitalului investit: deseori descrisă ca fiind suma totală de bani investită în prezent într-o întreprindere, indiferent de sursă, deseori exprimată ca *valoarea* totală a *activelor* minus *datorii* curente;
 - (c) *valoarea* de exploatare: deseori descrisă ca fiind *valoarea* totală a activităților de exploatare, exclusiv *valoarea* oricăror *active* și *datorii* din afara exploatării, și
 - (d) valoarea capitalurilor proprii: deseori descrisă ca fiind *valoarea* unei întreprinderi pentru toți proprietarii ei.

- 20.8 *Evaluatorul trebuie să specifice și să definească cota de participatie evaluată și impactul acesteia asupra evaluării.*
- 20.9 *Evaluările de întreprinderi sunt solicitate pentru utilizări desemnate diferite, incluzând - fără a se limita la acestea - achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi, impozitare, litigii, proceduri de insolvență și raportare financiară. Evaluările de întreprinderi pot fi, de asemenea, necesare ca date de intrare sau ca etapă în alte tipuri de evaluări, cum ar fi evaluarea opțiunilor de acțiuni, a unei (unor) clase particulare de acțiuni sau datorii.*

30. Tipuri ale valorii

- 30.1 Conform SEV 102 *Tipuri ale valorii*, atunci când evaluează o întreprindere sau o participatie la capitalul întreprinderii, *evaluatorul trebuie să selecteze tipul (tipurile) adecvat(e) al(e) valorii.*
- 30.2 Deseori, evaluările de întreprinderi sunt realizate utilizând tipuri ale *valorii* definite de alte entități/organizații decât Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Unele dintre acestea sunt menționate în SEV 102 *Tipuri ale valorii.*
- 30.3 Este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă și să urmeze legislația, reglementările, jurisprudența și/sau alte ghiduri interpretative referitoare la aceste tipuri ale *valorii*, în vigoare la data evaluării.

40. Abordări și metode de evaluare

- 40.1 Cele trei abordări principale în *evaluare*, descrise în SEV 103 *Abordări în evaluare*, pot fi aplicate la evaluările de întreprinderi și participatii la capitalul întreprinderii.
- 40.2 Atunci când selectează o anumită *abordare în evaluare* și o *metodă de evaluare*, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, *evaluatorul trebuie să urmeze cerințele stipulate în SEV 103 Abordări în evaluare*, inclusiv paragraful 10.4.

50. Abordarea prin piață

- 50.1 Abordarea prin piață se aplică frecvent la *evaluările* de întreprinderi și participatii la capitalul întreprinderii deoarece acest tip de *active* și/sau *datorii* îndeplinește deseori criteriile cuprinse în SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragraful 20.2 și 20.3. Atunci când utilizează abordarea prin piață la *evaluarea* de întreprinderi și participatii la capitalul întreprinderii, *evaluatorul ar trebui să urmeze cerințele stipulate în SEV 103 Abordări în evaluare*, inclusiv - dar fără a se limita la acestea - secțiunea 20 și Anexă, A10.
- 50.2 Trei dintre cele mai uzuale surse de *date* utilizate la *evaluarea* prin abordarea prin piață a întreprinderilor și a participațiilor la capitalul întreprinderii sunt:
- (a) piețele de capital pe care se tranzacționează participațiile la capitalurile unor întreprinderi similare;
 - (b) piața achizițiilor în care se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor

sau participații cu drept de control la capitalul întreprinderii; și

(c) tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacții de acțiuni ale întreprinderii subiect.

50.3 În abordarea prin piață *trebuie* să existe o bază rezonabilă pentru comparații cu întreprinderi similare. Aceste întreprinderi similare *ar trebui* să facă parte din același domeniu de activitate cu întreprinderea subiect sau dintr-un domeniu care este influențat de aceleași variabile economice.

Factorii care *ar trebui* să fie luați în considerare pentru a stabili dacă există o bază rezonabilă pentru comparație între întreprinderea subiect și cele comparabile, includ - fără a se limita la acestea - următoarele:

(a) asemănarea cu întreprinderea subiect în ceea ce privește caracteristicile calitative și cantitative ale întreprinderii;

(b) volumul *datelor* despre întreprinderi similare și posibilitatea verificării acestora;

(c) dacă *prețul* întreprinderii similare reflectă o tranzacție în concordanță cu *tipul valorii* aplicabil.

50.4 Ori de câte ori se aplică un multiplicator de pe piață, *pot* fi necesare ajustări precum cele redate în SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A10.14, atât pentru întreprinderea subiect, cât și pentru întreprinderile comparabile.

50.5 Ori de câte ori selectează tranzacții comparabile și ajustează *valoarea* acestora, *evaluatorul ar trebui* să urmeze cerințele cuprinse în SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A10.06-A10.08.

50.6 Ori de câte ori selectează și ajustează datele comparabile privind întreprinderile cotate, *evaluatorul ar trebui* să urmeze cerințele cuprinse în SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A10.12-A10.14.

60. Abordarea prin venit

60.1 Abordarea prin venit se aplică frecvent la *evaluările* de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii, deoarece acest tip de *active* și/sau *datorii* îndeplinește deseori criteriile cuprinse în SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragraful 30.2 și 30.3.

60.2 Atunci când utilizează abordarea prin venit, *evaluatorul ar trebui* să urmeze cerințele stipulate în SEV 103 *Abordări în evaluare*, secțiunea 40 și Anexă, A20.

60.3 Venitul și fluxul de numerar aferente unei întreprinderi sau participații la capitalul acesteia se pot măsura în mai multe moduri și *pot* fi calculate înainte de impozitare sau după impozitare. Rata de capitalizare sau de *actualizare* aplicată *trebuie* să fie adecvată tipului de venit sau de flux de numerar utilizat.

60.4 Tipul de venit sau flux de numerar utilizat *trebuie* să corespundă cu tipul de participație la capitalul întreprinderii supus evaluării. Exemple de astfel de cerințe includ, fără a se limita la acestea, următoarele:

- (a) *valoarea* întreprinderii: se obține, de obicei, prin utilizarea fluxului de numerar estimat înainte de luarea în considerare a serviciului datoriei și a unei *rate de actualizare* adecvată, aplicabilă fluxurilor de numerar aferente întreprinderii, cum ar fi costul mediu *ponderat* al capitalului, și
- (b) *valoarea* capitalurilor proprii: se obține, de obicei, prin utilizarea fluxului de numerar aferent capitalurilor proprii estimat după luarea în considerare a costurilor serviciului datoriei și a unei *rate de actualizare* adecvată, aplicabilă fluxurilor de numerar aferente capitalurilor proprii, cum ar fi *costul* capitalurilor proprii.

60.5 Abordarea prin venit implică estimarea:

- (a) unei rate de capitalizare, atunci când se capitalizează venitul sau fluxul de numerar; sau
- (b) unei *rate de actualizare*, atunci când se actualizează fluxul de numerar.

60.6 În estimarea ratei de capitalizare adecvate, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare factori care includ - fără a se limita la aceștia - nivelul ratelor dobânzii, ratele rentabilității așteptate de participanții de pe piață pentru investiții similare și riscul inerent fluxului de beneficii (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A20).

60.7 În cadrul metodelor care utilizează actualizarea, creșterea așteptată *poate* fi luată în considerare, în mod explicit, în venitul sau fluxul de numerar previzionat. În cadrul metodelor care implică capitalizarea, creșterea previzionată este reflectată uzual în rata de capitalizare.

60.8 Când fluxul de numerar previzionat se exprimă în termeni nominali, *ar trebui* să se utilizeze o *rată de actualizare* care ia în considerare așteptările privind modificările prețurilor viitoare, cauzate de inflație sau deflație. Când fluxul de numerar previzionat se exprimă în termeni reali, *ar trebui* să se utilizeze o *rată de actualizare* care nu ia în considerare așteptările privind modificările prețurilor viitoare, cauzate de inflație sau deflație.

60.9 În abordarea prin venit, situațiile financiare istorice ale unei entități de afaceri se utilizează deseori ca un reper pentru estimarea venitului sau a fluxului de numerar viitor al întreprinderii. Determinarea evoluțiilor anterioare prin intermediul analizei ratelor *poate* oferi informațiile necesare pentru estimarea riscului inerent activității de exploatare a întreprinderii.

60.10 Atunci când rezultatele financiare istorice sunt utilizate ca bază pentru estimarea veniturilor viitoare sau a fluxurilor de numerar viitoare, *pot* fi necesare ajustări pentru a reflecta diferențele dintre fluxurile de numerar realizate în trecut și cele care ar fi posibil de obținut la *data evaluării*. Ajustările *ar trebui* să fie în concordanță cu *tipul valorii* aplicabil.

Exemple de astfel de ajustări includ - fără a se limita la acestea - următoarele:

- (a) ajustarea veniturilor și cheltuielilor la niveluri considerate a fi reprezentative, în mod rezonabil, pentru continuarea activității de exploatare preconizată;

- (b) prezentarea, în mod consecvent, a datelor financiare ale întreprinderii subiect și ale întreprinderilor comparabile;
- (c) ajustarea prețurilor tranzacțiilor pârținitoare (de exemplu, contractele cu clienții sau furnizorii) la ratele de piață;
- (d) ajustări ale *cheltuielilor* cu personalul sau ale elementelor închiriate sau contractate de la părțile afiliate, în scopul reflectării prețurilor sau ratelor de piață;
- (e) reflectarea impactului evenimentelor aleatorii asupra elementelor de venituri și cheltuieli istorice. Exemple de evenimente întâmplătoare sunt pierderile cauzate de greve, de faza inițială/de demarare a activității unei întreprinderi și de fenomenele meteorologice. Fluxurile de numerar previzionate *ar trebui* să reflecte oricare venituri sau cheltuieli ocazionale, cu condiția să poată fi anticipate în mod rezonabil. Evenimentele anterioare *ar putea* fi o bună indicație pentru evenimentele similare care vor avea loc și în viitor, și
- (f) ajustarea politicii contabile de înregistrare a stocurilor pentru a reflecta cu acuratețe realitatea economică sau pentru a permite o comparație cu întreprinderi similare, care pot avea o politică contabilă de înregistrare pe o bază diferită de cea a întreprinderii subiect.

60.11 Când se folosește abordarea prin venit poate fi necesar să se facă și ajustări ale *valorii* rezultate pentru a reflecta alte aspecte care nu au fost încorporate în previziunile fluxului de numerar sau în *rata de actualizare* adoptată.

Exemple de astfel de ajustări includ - fără a se limita la acestea - ajustările pentru vandabilitatea participației supuse evaluării sau pentru poziția de control ori lipsa de control asupra întreprinderii, aferente participației supuse evaluării.

60.12 *Evaluatorul ar trebui* însă să se asigure că ajustările aplicate *valorii* nu reflectă factorii care deja au fost luați în considerare în fluxurile de numerar sau în *rata de actualizare*.

De exemplu, fluxurile de numerar previzionate pot reflecta deja faptul că participația supusă evaluării este o participație cu drept de control sau o participație minoritară.

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

70. Abordarea prin cost

70.1 Abordarea prin cost este rareori aplicată la *evaluarea* întreprinderilor și participațiilor la întreprinderi, deoarece acest tip de *active* și/sau datorii îndeplinesc rareori criteriile stipulate în SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragraful 40.2 sau 40.3.

Abordarea prin cost se aplică uneori la *evaluarea* întreprinderilor, mai ales atunci când:

- (a) întreprinderea se află în faza inițială sau de demarare a activității, fază în care profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi estimate în mod credibil, iar comparația cu alte întreprinderi în cadrul abordării prin piață nu este posibilă sau credibilă;
- (b) întreprinderea este o întreprindere de investiții sau de tip holding, situație în care se aplică metoda însumării, prezentată în SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A30.8-A30.9; și/sau
- (c) întreprinderea nu reprezintă o entitate care își continuă activitatea de exploatare și/sau *valoarea* de lichidare a *activelor* și/sau *datoriilor* sale poate depăși *valoarea* întreprinderii pe premisa continuării activității.

70.2 În situațiile în care o întreprindere sau o participație la întreprindere este evaluată utilizând abordarea prin cost, *evaluatorul trebuie* să urmeze cerințele cuprinse în SEV 103 *Abordări în evaluare*, secțiunea 40 și Anexă, A30.

80. Considerente speciale privind întreprinderile și participațiile la întreprinderi

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

- (a) drepturi de proprietate (secțiunea 90);
- (b) informații despre întreprindere (secțiunea 100);
- (c) considerente privind economia și domeniul de activitate (secțiunea 110);
- (d) active necesare exploatării și active din afara exploatării (secțiunea 120);
- (e) considerente privind structura capitalului (secțiunea 130).

90. Drepturi de proprietate

90.1 Drepturile, privilegiile sau condițiile care sunt atașate unei participații, indiferent de forma juridică a întreprinderii/societății, solicită o analiză atentă în *evaluare*. În mod uzual, într-o *jurisdicție* drepturile de proprietate sunt definite prin documente legale, cum ar fi clauzele de asociere, clauzele din actul constitutiv al întreprinderii, contractul de asociere, statutul, contractele de parteneriat și acordurile între proprietari. Aceste documente sunt cunoscute sub denumirea generică de „documente corporative”.

90.2 În anumite situații s-ar putea să fie necesar ca *evaluatorul* să facă distincția între dreptul de proprietate și dreptul de folosință.

90.3 Documentele corporative pot conține restricții asupra transferului unei participații și/sau alte prevederi relevante pentru tipul *valorii*. Aceste documente pot stipula, de exemplu, faptul că participația la întreprindere *ar trebui* să fie evaluată ca o fracțiune pro rata din întregul capital emis în acțiuni,

indiferent dacă este o participație cu drept de control sau una minoritară. În fiecare caz, drepturile aferente participației evaluate și drepturile aferente altor categorii de participații *ar trebui* să fie luate în considerare.

90.4 *Evaluatorul ar trebui* să facă distincția între drepturile și obligațiile aferente participației subiect și cele care *pot* fi aplicate numai unui anumit acționar. De exemplu, cele cuprinse într-un acord încheiat între acționarii curenți *s-ar putea* să nu se aplice unui cumpărător potențial al dreptului de proprietate. În funcție de *tipul (tipurile) valorii* utilizat(e), se *poate* solicita *evaluatorului* să ia în considerare numai drepturile și obligațiile aferente participației subiect sau atât drepturile și privilegiile aferente participației subiect, cât și cele care se aplică unui anumit proprietar.

90.5 Într-o *evaluare ar trebui* luate în considerare toate drepturile și privilegiile aferente întreprinderii subiect sau participației la întreprindere, incluzând - fără a se limita la acestea - următoarele:

(a) când există mai multe clase de capitaluri proprii și/sau titluri de valoare hibride, *ar trebui* să se ia în considerare drepturile aferente fiecărei clase, incluzând, dar fără a se limita la acestea, următoarele:

(i) privilegiul de lichidare;

(ii) drepturi de vot;

(iii) prevederile privind răscumpărarea, conversia și participarea;

(iv) drepturile de preemțiune (drepturile de a vinde sau de a cumpăra).⁵

(b) când o participație care asigură dreptul de control *poate* avea o *valoare* mai mare decât o participație fără drept de control. În această situație, *poate* fi adecvată aplicarea de prime de control sau discounturi pentru lipsă de control în *funcție de metoda (metodele) de evaluare* adoptată(e) (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A10.17 (b)) și/sau de *utilizarea desemnată* a evaluării. Atunci când sunt evaluate primele efective plătite în tranzacțiile încheiate pe piață, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare dacă sinergiile și alți factori care l-au determinat pe cumpărător să plătească acele prime sunt aplicabili *activului* subiect în mod corespunzător.

100. Informații despre întreprindere

100.1 *Evaluarea* unei întreprinderi sau a unei participații la aceasta se bazează frecvent pe informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți.

Conform SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A20.13, *evaluatorul trebuie* să aprecieze măsura în care informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor sau de la alți experți sunt rezonabile și dacă este adecvat să se bazeze în *evaluare* pe aceste informații.

⁵ Opțiuni „put or call” (n.t.)

De exemplu, informațiile financiare previzionate furnizate de management *pot* reflecta sinergii specifice, care *s-ar putea* să nu corespundă cerințelor *evaluării*.

- 100.2 Deși, la o anumită dată de referință a *evaluării*, *valoarea* reflectă beneficiile anticipate ale deținerii viitoare, istoricul unei întreprinderi *poate* oferi un reper util pentru setarea așteptărilor viitoare. *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare ca *date de intrare* în *evaluare* situațiile financiare istorice ale întreprinderii.

În măsura în care se așteaptă ca performanța viitoare a entității să difere *semnificativ* de experiența din trecut, *evaluatorul trebuie* să înțeleagă de ce performanța istorică a întreprinderii nu este reprezentativă pentru așteptările privind performanța viitoare a acesteia.

110. Considerente privind economia și domeniul de activitate

- 110.1 Pentru toate tipurile de *evaluări* este esențială cunoașterea tendințelor economice relevante și a tendințelor din domeniului specific de activitate. Aspecte care includ (fără a se limita la acestea) mediul politic, politica guvernamentală, ratele de schimb valutar, inflația, ratele dobânzii și activitatea pieței pot afecta în mod diferit *activele* și/sau *datoriile* care funcționează în locuri diferite și/sau sectoare diferite ale economiei.

Acești factori pot juca un rol important în *evaluarea* de întreprinderi și participații la capitalul întreprinderii, deoarece întreprinderile *pot* avea structuri complexe care presupun mai multe locuri de desfășurare a activității și mai multe tipuri de activități.

De exemplu, o întreprindere *poate* fi influențată de factori economici generali și de factori specifici unui domeniu de activitate, cum ar fi:

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

120. Active necesare exploatării și active din afara exploatării

- 120.1 *Evaluarea* unei participații la întreprindere este relevantă numai în contextul situației financiare a întreprinderii, la un moment dat. *Evaluatorul ar trebui* să determine ce elemente sunt necesare pentru a fi utilizate în procesele întreprinderii și ce elemente sunt redundante sau excedentare pentru aceasta, la *data evaluării*.

- 120.2 Majoritatea *metodelor de evaluare* nu captează și *valoarea activelor și/sau datoriilor* care nu sunt necesare exploatării întreprinderii.

De exemplu, atunci când *evaluarea* unei întreprinderi se realizează cu ajutorul unui multiplicator EBITDA, acest multiplicator nu va reflecta decât *valoarea activelor* utilizate pentru a genera acel nivel al EBITDA. Dacă întreprinderea are *active* sau *datorii* din afara exploatării, cum ar fi o unitate de producție aflată în conservare, *valoarea* acelei unități nu va fi cuprinsă în *valoare*. În funcție de termenii de referință ai *evaluării* (a se vedea paragraful 120.3 al acestui standard), pentru estimarea valorii *poate* fi necesar ca *evaluatorul* să estimeze separat *valoarea activelor și/sau datoriilor* din afara exploatării și să însumeze această *valoare* la cea a activelor necesare exploatării, pentru a estima valoarea totală a întreprinderii.

- 120.3 Ori de câte ori *evaluatorul* ia în considerare separat *activele* și datoriile din afara exploatării, acesta *ar trebui* să se asigure că veniturile și cheltuielile aferente *activelor și/sau datoriilor* din afara exploatării sunt excluse din determinările și previziunile fluxului de numerar utilizat în *evaluare*.

De exemplu, dacă o întreprindere are o *datorie semnificativă* reprezentând plăți restante către un fond de pensii și dacă o astfel de *datorie* este evaluată separat, fluxurile de numerar utilizate la *evaluarea* întreprinderii *ar trebui* să excludă oricare plată a „restanțelor” aferente acelei *datorii*.

- 120.4 Întreprinderile *pot* avea *active și/sau datorii* care nu sunt înregistrate în bilanțul contabil. Astfel de *active și/sau datorii* ar putea fi *active* necorporale, mașini, echipamente și instalații amortizate complet și datorii generate de obligații legale sau procese în instanță. Evaluatorul ar trebui să ia în considerare dacă aceste active și/sau datorii fac parte din activitatea de exploatare sau sunt active și/sau *datorii* în afara exploatării.

- 120.5 Dacă în *evaluare* se iau în considerare informațiile despre întreprinderi listate la bursă, prețurile acțiunilor tranzacționate la bursă, de obicei, includ implicit *valoarea activelor și/sau datoriilor* din afara exploatării, în situația în care acestea există. *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare ajustarea datelor privind întreprinderile listate la bursă pentru a exclude *valoarea*, veniturile și cheltuielile aferente *activelor și/sau datoriilor* din afara exploatării.

130. Considerente privind structura capitalului

- 130.1 Întreprinderile sunt deseori finanțate printr-o combinație de datorii și capitaluri proprii. *Evaluatorul* ar putea fi solicitat să evalueze numai *valoarea* capitalurilor proprii sau a unei anumite clase de capitaluri proprii sau alte forme ale dreptului de proprietate.

Uneori este posibil să se estimeze în mod direct *valoarea* capitalurilor proprii sau a unei anumite clase de capitaluri proprii. Totuși, cel mai frecvent se estimează mai întâi *valoarea* întreprinderii pentru acea entitate, după care *valoarea* se alocă între diversele clase de datorii financiare și capitaluri proprii.

- 130.2 Deși există multe drepturi de proprietate asupra unui *activ* pe care *evaluatorul* ar putea fi solicitat să le evalueze, o listă a acestora include - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) obligațiunile;
 - (b) titlurile de creanță convertibile;
 - (c) participațiile asociaților;
 - (d) participațiile minoritare (fără drept de control);
 - (e) capitalurile proprii comune;
 - (f) capitalurile proprii preferențiale;
 - (g) opțiunile;
 - (h) alte instrumente financiare derivate bazate pe titluri de valoare.
- 130.3 Atunci când *evaluatorul* este solicitat să evalueze numai capitalurile proprii sau să determine modul în care *valoarea* întreprinderii este distribuită între diferitele categorii de datorii și capitaluri proprii, *acesta trebuie* să determine și să ia în considerare diferitele drepturi și preferințe asociate fiecărei clase de datorii și capitaluri proprii.
- 130.4 Drepturile și preferințele pot fi, în general, clasificate ca drepturi economice sau drepturi de control.
- Astfel de drepturi și preferințe includ - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) drepturile de dividend sau de dividend preferențiale;
 - (b) preferințele de lichidare;
 - (c) drepturile de vot;
 - (d) drepturile de răscumpărare;
 - (e) drepturile de conversie;
 - (f) drepturile de participare;
 - (g) drepturile de anti-diluire;
 - (h) drepturile de înregistrare, și
 - (i) drepturile de vânzare și/sau de cumpărare.
- 130.5 Pentru structuri simple de capital care includ doar acțiuni comune și structuri simple de datorii (cum ar fi obligațiuni, împrumuturi și descoperiri de cont), *poate* fi posibil să se estimeze *valoarea* întregului stoc de acțiuni comune din cadrul întreprinderii prin estimarea directă a *valorii* datoriei, scăderea acestei *valori* din *valoarea* întreprinderii, apoi alocarea *valorii* reziduale a capitalurilor proprii proporata la întregul stoc de acțiuni comune.
- Această metodă nu este adecvată în cazul tuturor societăților cu structuri simple

de capital. De exemplu, *este posibil* să nu fie adecvată în cazul societăților aflate în dificultate sau foarte îndatorate.

- 130.6 Pentru structurile complexe de capital care includ o formă de capitaluri proprii, altele decât acțiunile comune, *evaluatorul* poate utiliza orice metodă rezonabilă pentru a estima *valoarea* capitalului propriu sau a unei anumite clase de capitaluri proprii.

În astfel de cazuri, de obicei, se estimează *valoarea* întreprinderii și apoi această *valoare* este alocată între diferitele categorii de datorii și capitaluri proprii.

În această secțiune sunt prezentate trei metode pe care *evaluatorul* le-ar putea utiliza în astfel de situații, incluzând:

(a) metoda *valorii* curente (CVM);

(b) metoda de *evaluare* a opțiunilor (OPM), și

(c) metoda ratei rentabilității așteptate *ponderată* cu probabilitatea (PWERM).

- 130.7 În timp ce CVM nu reprezintă o metodă bazată pe previziuni, atât OPM, cât și PWERM permit estimarea *valorilor* presupunând diverse rezultate viitoare. PWERM se bazează pe ipoteze definite pentru evenimente viitoare, iar OPM estimează distribuția viitoare a rezultatelor, utilizând o distribuție log-normală în jurul *valorii* actuale.

- 130.8 *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare oricare diferențe potențiale între *evaluarea* realizată înainte de infuzia de capital și *evaluarea* realizată după infuzia de capital, în special în cazul societăților aflate într-un stadiu incipient de dezvoltare și cu structuri complexe de capital. De exemplu, în cazul acestor tipuri de societăți, o infuzie de numerar (adică, *evaluare* post infuzie) *poate* avea impact asupra profilului de risc total al întreprinderii, precum și asupra modului de alocare relativă a *valorii* între categoriile de acțiuni.

- 130.9 *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare tranzacțiile recente în capitalul propriu subiect sau într-o anumită clasă de capitaluri proprii și să se asigure că ipotezele utilizate în *evaluarea* proprietății subiect sunt actualizate astfel încât să reflecte modificările structurii investițiilor sau ale condițiilor de piață.

Metoda valorii curente (CVM)

- 130.10 Metoda *valorii* curente (CVM) alocă *valoarea* întreprinderii între diferite instrumente de datorie și de capitaluri proprii, presupunând o vânzare imediată a întreprinderii. În cadrul CVM, obligațiile față de deținătorii de titluri de creanță sau de titluri de creanță echivalente sunt deduse mai întâi din *valoarea* întreprinderii pentru a calcula *valoarea* capitalului propriu rezidual. *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare dacă *valoarea* întreprinderii include sau exclude numerarul și utilizarea rezultată a datoriei brute sau nete pentru scopul alocării. Apoi, *valoarea* este alocată pe diferitele clase de acțiuni preferențiale, pe baza fie a preferințelor de lichidare, fie a *valorilor* de conversie, oricare dintre acestea este mai mare. În final, orice *valoare* reziduală este alocată între oricare

capitaluri proprii comune, opțiuni și alte instrumente financiare derivate bazate pe titluri de valoare.

130.11 O limitare a CVM este aceea că nu se bazează pe previziuni și nu ia în considerare decontarea asimilată opțiunilor pentru mai multe clase de acțiuni.

130.12 CVM *ar trebui* să fie utilizată numai atunci când:

- (a) este iminent un eveniment de lichiditate al întreprinderii;
- (b) când o întreprindere se află într-un stadiu atât de incipient în dezvoltarea sa, încât nu a fost creată nicio valoare *semnificativă* a capitalului propriu comun peste preferința de lichidare a oricărui capital propriu preferențial;
- (c) nu s-au înregistrat progrese semnificative în planul de afaceri al societății; sau
- (d) nu există un fundament rezonabil pentru estimarea cuantumului și a momentului obținerii unei astfel de valori peste preferința de lichidare, *valoare* care ar putea fi creată în viitor.

130.13 *Evaluatorul* nu *ar trebui* să presupună că *valoarea* datoriilor sau a titlurilor de valoare asimilate datoriilor și *valoarea* lor contabilă sunt egale, fără a avea la dispoziție un raționament pentru argumentarea acestei presupuneri.

Metoda de evaluare a opțiunilor (OPM)

130.14 OPM permite *evaluarea* diferitelor clase de acțiuni tratând fiecare clasă ca o opțiune pe fluxurile de numerar ale întreprinderii. OPM este adesea aplicată structurilor de capital în care plățile pentru diferite clase de acțiuni se modifică în funcție de niveluri diferite ale *valorii* totale a capitalurilor proprii. Aceste clase de acțiuni includ - fără a se limita la acestea - acțiuni preferențiale convertibile, unități de stimulare a managementului, opțiuni sau alte clase de acțiuni care au anumite preferințe de lichidare.

130.15 OPM poate fi aplicată pentru *evaluarea* întreprinderii și, prin urmare, va include valoarea oricărei datorii în OPM, sau *poate* fi aplicată pentru capitalul propriu după luarea în considerare separat a datoriei.

130.16 OPM ia în considerare diversele clauze ale contractelor între acționari, care ar afecta alocările către fiecare clasă de capitaluri proprii în cazul unui eveniment de lichiditate, inclusiv senioritatea titlurilor, politica dividendelor, ratele de conversie și alocările de numerar.

130.17 Punctul de plecare pentru aplicarea OPM este *valoarea* capitalului propriu total al întreprinderii. OPM este apoi aplicată pentru a alocă *valoarea* totală a capitalurilor proprii între titlurile de capital propriu.

130.18 OPM (sau o metodă hibridă) este adecvată situațiilor în care evenimentele de lichiditate viitoare specifice sunt greu de previzionat sau întreprinderea se află într-un stadiu incipient de dezvoltare.

130.19 OPM se bazează cel mai adesea pe modelul Black-Scholes de stabilire a

prețului opțiunii pentru a estima *valoarea* asociată distribuțiilor peste anumite praguri de *valoare*. Cu toate acestea, în cazul structurilor de capital mai complexe, tehnicile alternative, cum ar fi simularea Monte Carlo, pot fi justificate.

130.20 Atunci când se aplică OPM, lista etapelor pe care *ar trebui* să le parcurgă *evaluatorul* include - fără a se limita la acestea - următoarele:

- (a) estimarea *valorii* totale a capitalului propriu al întreprinderii;
- (b) identificarea preferințelor de lichidare, a acumulărilor de dividende preferențiale, a prețurilor de conversie și a altor elemente legate de titlurile relevante care influențează distribuția numerarului;
- (c) stabilirea diferitelor niveluri de *valoare* totală a capitalurilor proprii (puncte de intermediere) în care intră în vigoare preferințele de lichidare și prețurile de conversie;
- (d) determinarea *datelor de intrare* pentru modelul Black-Scholes sau alte modele:
 - (i) estimarea unui orizont de timp rezonabil pentru OPM;
 - (ii) selectarea unei rate fără risc corespunzătoare orizontului de timp;
 - (iii) estimarea factorului de volatilitate adecvat pentru capitalul propriu al *activului*, și
 - (iv) stabilirea randamentului așteptat al dividendului;
- (e) calcularea *valorii* pentru diferitele opțiuni de cumpărare și estimarea *valorii* alocate fiecărui interval între punctele de intermediere;
- (f) determinarea alocării relative aferente fiecărei clase de acțiuni din fiecare interval dintre punctele de intermediere calculate;
- (g) alocarea *valorii* între punctele de intermediere (calculate ca opțiuni de cumpărare) între clasele de acțiuni, pe baza alocării stabilite la etapa (f) și a *valorii* estimate în etapa (e);
- (h) luarea în considerare a unor ajustări adiționale, aplicabile valorii claselor de acțiuni, dacă este necesar, în concordanță cu *tipul valorii*. De exemplu, *poate* fi adecvată aplicarea de discounturi sau prime.

130.21 La determinarea ipotezei adecvate de volatilitate, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare:

- (a) stadiul de dezvoltare al *activului* și impactul relativ asupra volatilității față de cele observate la întreprinderile comparabile, și
- (b) levierul financiar relativ al *activului*.

130.22 Pe lângă metoda descrisă mai sus, OPM poate fi utilizată pentru a stabili datele de intrare pentru estimarea *valorii* totale a capitalului propriu, atunci când se cunoaște *prețul* unui instrument financiar de un anumit tip. *Datele de intrare* la

care trebuie să se ajungă într-o analiză de tip back-solve⁶ sunt aceleași ca cele de mai sus. *Evaluatorul* va ajunge apoi la prețul instrumentului financiar cunoscut prin modificarea *valorii* capitalului total. Metoda back-solve oferă și o *valoare* pentru toate celelalte titluri de capital.

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

- 130.23 Când se aplică metoda PWERM, *valoarea* diferitelor titluri de capital propriu este estimată pe baza unei analize a *valorilor* viitoare ale întreprinderii, presupunând diferitele rezultate viitoare. *Valoarea* acțiunilor se bazează pe *valoarea* actualizată a rentabilității viitoare estimate a investiției, *ponderată* cu probabilitatea de realizare, luând în considerare fiecare dintre posibilele rezultate viitoare disponibile pentru *activ*, precum și drepturile și preferințele asociate clasei respective de acțiuni.
- 130.24 De obicei, metoda PWERM este folosită în cazul în care întreprinderea este aproape de închidere și nu intenționează să acumuleze capital suplimentar.
- 130.25 În cazul în care se aplică metoda PWERM, lista etapelor pe care evaluatorul *ar trebui* să le parcurgă include - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) determinarea eventualelor rezultate viitoare disponibile pentru *activ*;
 - (b) estimarea *valorii* viitoare a *activului* în ipoteza fiecărui rezultat;
 - (c) alocarea *valorii* viitoare estimate a *activului* pe fiecare clasă de datorii și capitaluri proprii, în funcție de fiecare rezultat posibil;
 - (d) actualizarea *valorii* estimate alocate fiecărei clase de datorii și capitaluri proprii utilizând o *rată de actualizare* ajustată la risc;
 - (e) *ponderarea* *fiecărui* rezultat posibil cu probabilitatea sa pentru a estima fluxurile de numerar așteptate, ponderate cu probabilitatea viitoare, aferente fiecărei clase de datorii și capitaluri proprii, și
 - (f) luarea în considerare a unor ajustări adiționale pentru clasele de acțiuni, dacă este necesar, în concordanță cu *tipul valorii*. De exemplu, *poate* fi adecvată aplicarea de discounturi sau prime.
- 130.26 *Evaluatorul ar trebui* să reconcilieze valorile actualizate *ponderate* cu probabilitatea *valorilor* de ieșire viitoare pentru a se asigura că *evaluarea* întreprinderii ca întreg este rezonabilă.
- 130.27 *Evaluatorul* poate combina etape ale metodelor OPM și PWERM pentru a crea o metodologie hibridă, prin utilizarea OPM în scopul alocării *valorii*, în cadrul unui scenariu sau mai multor scenarii de *ponderare* cu probabilități.

⁶ În eng. „back-solve analysis”

Active necorporale (IVS 210)

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

10. Prezentare generală

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

20. Introducere

- 20.1 Un *activ necorporal* este un *activ* nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Acesta nu are substanță fizică, dar acordă drepturi și/sau beneficii economice proprietarului său.
- 20.2 *Activele necorporale* specifice sunt definite și descrise prin caracteristicile lor, cum ar fi tipul de proprietate asupra lor, funcția îndeplinită, poziția pe piață, imaginea și protecția legală. Aceste caracteristici diferențiază *activele necorporale* între ele.
- 20.3 Există multe tipuri de *active necorporale*, însă, de cele mai multe ori, se consideră că aparțin uneia sau mai multor categorii dintre cele enumerate mai jos sau fondului comercial:
- (a) *activele necorporale* legate de marketing sunt utilizate, în primul rând, pentru marketingul sau promovarea produselor sau serviciilor. Exemple

includ mărcile comerciale, brandurile, designul comercial unic și numele domeniului de internet;

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

- 20.4 Deși *activele necorporale* similare care fac parte din aceeași clasă vor avea câteva caracteristici comune, ele vor avea și caracteristici diferite care vor varia în funcție de tipul *activului necorporal*.
- 20.5 În plus, anumite tipuri de *active necorporale*, cum ar fi marca (brandul), *pot* reprezenta o combinație a mai multor categorii dintre cele prezentate la paragraful 20.3.
- 20.6 Atunci când evaluează un *activ necorporal*, *evaluatorul trebuie* să înțeleagă cu exactitate care sunt subiectul evaluării și *utilizarea desemnată a evaluării*. De exemplu, datele despre clienți (nume, adrese etc.) au, de regulă, *valori* foarte diferite de *valorile* contractelor încheiate cu clienții (contractele existente la *data evaluării*) și de *valorile* relațiilor cu *clienții* (*valoarea* relației în curs incluzând contractele existente și viitoare). În funcție de *utilizarea desemnată a evaluării*, *pot* să difere atât *activele necorporale* care trebuie evaluate, precum și modul în care aceste *active necorporale* sunt definite. Modulurile diferite în care sunt definite *activele necorporale* pot conduce la diferențe *semnificative de valoare*.
- 20.7 În general, fondul comercial reprezintă orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la capitalul unei întreprinderi sau din utilizarea unui grup de *active*, care nu a fost recunoscut separat într-un alt *activ*. *Valoarea* fondului comercial este estimată, în general, ca *valoarea* reziduală rămasă după ce din *valoarea* unei întreprinderi au fost scăzute valorile tuturor *activelor* identificabile *corporale, necorporale* și monetare (financiare), ajustate cu datoriile efective sau contingente ale întreprinderii.

Pentru unele *utilizări desemnate ale evaluării*, fondul comercial poate fi necesar să fie împărțit în fond comercial transferabil (care poate fi transferat către terți) și fond comercial netransferabil sau „personal”.

- 20.8 Deoarece *valoarea* fondului comercial depinde de ce alte *active corporale* sau *necorporale* sunt recunoscute, *valoarea* sa poate să difere atunci când este calculată pentru diferite *utilizări desemnate*. De exemplu, în cazul unei combinații de întreprinderi, un *activ necorporal* este recunoscut, conform IFRS sau US GAAP, numai în măsura în care:
- (a) este separabil, adică poate fi separat sau desprins de entitate și vândut, transferat, cesionat printr-un contract de licență, închiriat sau schimbat, fie individual, fie împreună cu un contract, cu un *activ* identificabil sau cu o *datorie* identificabilă aferente respectivului *activ*, indiferent dacă entitatea intenționează să facă sau nu acest lucru; sau
 - (b) decurge din drepturi contractuale sau de altă natură legală, indiferent dacă acele drepturi sunt transferabile sau separabile de entitate sau de alte drepturi și obligații.
- 20.9 Deși aspectele legate de fondul comercial pot să difere în funcție de *utilizarea desemnată a evaluării*, fondul comercial include frecvent elemente precum:
- (a) sinergii specifice rezultate în urma unei combinații de minim două întreprinderi (de exemplu, reduceri ale cheltuielilor de exploatare, economii de scară sau dinamica mixului de produse);
 - (b) oportunități de expansiune a afacerii pe piețe noi și diferite;
 - (c) beneficiul unei forțe de muncă instruite (însă, de regulă, nu și beneficiul oricărei forme de proprietate intelectuală dezvoltată de acei angajați);
 - (d) beneficiul ce urmează să fie generat de *activele* viitoare, cum ar fi *clienții* și tehnologiile noi, și
 - (e) *valoarea* derivată din combinarea *activelor* și din continuarea exploatarei.
- 20.10 Estimarea valorii unuia sau a mai multor *active necorporale* individuale poate fi *utilizarea desemnată* a unei *evaluări*.
- 20.11 Cu toate acestea, atunci când evaluează întreprinderi, participații la întreprinderi, proprietăți imobiliare, mașini, echipamente și instalații, *evaluatorul ar trebui* să analizeze dacă există *active necorporale* atașate *activelor* subiect și dacă aceste *active necorporale* influențează direct sau indirect *activul* supus evaluării. De exemplu, la evaluarea unui hotel prin abordarea prin venit, contribuția brandului la *valoare* poate să fie deja reflectată în profitul generat de hotel.
- 20.12 Evaluările de *active necorporale* sunt solicitate pentru diverse *utilizări desemnate*. Este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă *utilizarea desemnată* a unei *evaluări*. Reprezintă tot responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă și dacă *activele necorporale* ar *trebui* evaluate fie separat, fie grupate cu alte *active*.

Exemple de situații în care se solicită evaluarea unui *activ necorporal* includ - fără a se limita la acestea - următoarele:

- (a) în scopul raportării financiare, precum contabilizarea combinărilor de întreprinderi, cumpărării și vânzării *activeelor* și în analiza deprecierii *activeelor*;
- (b) în scopul raportării fiscale, pentru analizele prețurilor de transfer, pentru planificarea și raportarea impozitului pe proprietate și pe donații și pentru analizele impozitării ad valorem;
- (c) litigii, în situații precum disputele între acționari, calculul daunelor sau desfacerea căsătoriei (divorț);
- (d) alte evenimente de natură statutară sau legală, cum ar fi achizițiile obligatorii/procedurile de expropriere;
- (e) servicii de consultanță generală, garantarea împrumutului, servicii suport în realizarea tranzacțiilor și insolvență.

30. Tipuri ale valorii

- 30.1 Potrivit SEV 102 *Tipuri ale valorii*, atunci când evaluează *active necorporale*, *evaluatorul trebuie* să selecteze *tipul (tipurile)* adecvat(e) al(e) *valorii*.
- 30.2 Deseori, *evaluările activeelor necorporale* sunt realizate utilizând *tipuri ale valorii* definite de alte entități/organizații decât Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile (unele dintre acestea sunt menționate în SEV 102 *Tipuri ale valorii*). *Evaluatorul trebuie* să înțeleagă și să urmeze reglementările, cazuistica și/sau alte ghiduri interpretative referitoare la aceste tipuri ale *valorii*, în vigoare la *data evaluării*.

40. Abordări și metode de evaluare

- 40.1 Pentru evaluarea *activeelor necorporale* pot fi aplicate cele trei *abordări în evaluare* descrise în SEV 103 *Abordări în evaluare*.
- 40.2 Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard, *evaluatorul trebuie* să respecte și cerințele stipulate în SEV 103 *Abordări în evaluare*, inclusiv paragraful 10.4.

50. Abordarea prin piață

- 50.1 Prin abordarea prin piață, *valoarea* unui *activ necorporal* se estimează prin referință la activitatea de pe piață (de exemplu, tranzacțiile care implică *active* identice sau similare).
- 50.2 Tranzacțiile care implică *active necorporale* includ în mod frecvent și alte *active*, cum ar fi o combinație de întreprinderi care include *active necorporale*.
- 50.3 Atunci când analizează posibilitatea de a aplica abordarea prin piață în *evaluarea activeelor necorporale*, *evaluatorul trebuie* să respecte SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragrafele 20.2 și 20.3.

În afara acestor cerințe, *evaluatorul ar trebui* să aplice abordarea prin piață la evaluarea *activeelor necorporale* numai dacă sunt îndeplinite ambele criterii de

mai jos:

- (a) sunt disponibile informații despre tranzacții nepărtinitoare ale unor *active necorporale* identice sau similare care au avut loc la *data evaluării* sau la o dată apropiată, și
- (b) sunt disponibile suficiente informații pentru a permite *evaluatorului* să aplice ajustări pentru toate diferențele *semnificative* dintre *activul necorporal* subiect și *activele necorporale* implicate în tranzacții.

50.4 Natura eterogenă a *activelor necorporale* și faptul că *activele necorporale* se tranzacționează rareori separat de alte *active*, limitează disponibilitatea informațiilor de piață despre tranzacții cu *active* identice. Dacă există informații de piață, acestea se referă, de obicei, la *active* similare și nu la unele identice cu *activul* subiect.

50.5 În cazul în care există informații fie despre *prețuri*, fie despre multiplicatori, *evaluatorul ar trebui* să aplice ajustări pentru a reflecta diferențele dintre *activul* subiect și *activele* implicate în tranzacții. Aceste ajustări reflectă caracteristicile prin care *activul necorporal* subiect se diferențiază de *activele* implicate în tranzacții. Astfel de ajustări pot fi estimate mai degrabă numai la nivel calitativ, decât la nivel cantitativ. Totuși, necesitatea aplicării unor ajustări calitative *semnificative poate* să indice faptul că o altă abordare în *evaluare* ar fi mai adecvată.

50.6 Exemple de *active necorporale* pentru care se utilizează uneori abordarea prin piață includ:

- (a) frecvența de transmisie;
- (b) numele domeniilor de internet, și
- (c) licențele de taxi.

50.7 Metoda tranzacțiilor de referință este, în general, singura metodă din cadrul abordării prin piață aplicabilă *activelor necorporale*.

50.8 În situații rare, un titlu de *valoare* suficient de asemănător cu *activul necorporal* subiect poate fi tranzacționat pe piața de capital, permițând astfel utilizarea metodei comparației tranzacțiilor de pe piața de capital. Drepturile contingente (CVR) reprezintă un exemplu, deoarece drepturile sunt condiționate de performanța unui anumit produs sau a unei anumite tehnologii.

60. Abordarea prin venit

60.1 În abordarea prin venit, *valoarea* unui *activ necorporal* se estimează prin referință la valoarea actualizată a venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de *activul necorporal* pe durata lui de viață economică rămasă.

60.2 Atunci când analizează posibilitatea de a aplica abordarea prin venit în evaluarea *activelor necorporale*, *evaluatorul trebuie* să respecte SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragrafele 30.2 și 30.3.

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

Metode incluse în abordarea prin venit

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

Metoda beneficiilor economice excedentare

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

- (a) fluxurilor de numerar previzionate pe mai multe perioade („metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice” sau „MPEEM”);
- (b) fluxurilor de numerar previzionate pe o singură perioadă („metoda beneficiilor economice excedentare dintr-o singură perioadă”);
- (c) prin capitalizarea fluxurilor de numerar previzionate pe o singură perioadă („metoda capitalizării beneficiilor economice excedentare” sau „metoda formulei”).

60.9 Metoda capitalizării beneficiilor excedentare sau metoda formulei se aplică, de regulă, numai atunci când *activul necorporal* atinge o stare stabilizată de exploatare, cu rate stabile de creștere/declin, cu marje constante ale profitului și niveluri/rente economice⁷ consecvente ale *activelor* contribuitoare.

60.10 Durata de viață economică a majorității *activelor necorporale* depășește o singură perioadă (e.g. an), urmând în mod frecvent modele de creștere/declin neliniare și *pot* necesita în timp niveluri diferite de *active* contribuitoare. De aceea, metoda folosită uzual este MPEEM, deoarece oferă o flexibilitate mai mare și îi permite *evaluatorului* să previzioneze în mod explicit modificările datelor de intrare.

60.11 Indiferent dacă metoda beneficiilor economice excedentare se aplică pentru o singură perioadă, pentru mai multe perioade sau prin capitalizare, lista etapelor principale pe care *ar trebui* să le parcurgă *evaluatorul* include - fără a se limita la acestea - următoarele:

- (a) previziunea mărimii veniturilor viitoare și a momentului când *activul necorporal* subiect și *activele* contribuitoare vor genera venituri;
- (b) previziunea mărimii cheltuielilor și a momentului când vor fi suportate cheltuielile necesare pentru ca *activul necorporal* subiect și *activele* contribuitoare să genereze venituri;
- (c) ajustarea cheltuielilor pentru a exclude cheltuielile aferente creării unor *active necorporale* noi, care nu sunt necesare pentru a genera veniturile și cheltuielile previzionate. În metoda beneficiilor economice excedentare marjele de profit *pot* fi mai mari decât marjele de profit pentru întreprinderea în ansamblu, deoarece metoda beneficiilor economice excedentare exclude investițiile în anumite *active necorporale* noi. De exemplu:
 - (i) cheltuielile de cercetare și dezvoltare referitoare la dezvoltarea noilor tehnologii nu ar fi necesare atunci când se evaluează numai tehnologia existentă, și
 - (ii) cheltuielile de marketing pentru a dobândi noi clienți nu ar fi necesare

⁷ (n.t.) În acest context, rentele economice reprezintă plățile pe care participanții de pe piață sunt dispuși să le plătească pentru a cumpăra sau închiria *activele* contribuitoare. În cazul *activelor* contribuitoare amortizabile renta economică este formată din profitul net cerut de acea investiție și amortizarea *valorii* de piață/juste a acelor *active* amortizabile, iar în cazul celor neamortizabile (de exemplu, fondul de rulment) numai din profitul net.

atunci când se evaluează *activele necorporale* legate de *clienții* existenți;

- (d) identificarea și evaluarea *activelor* contribuitoare necesare pentru a realiza veniturile și cheltuielile previzionate. *Activele* contribuitoare includ frecvent capitalul de lucru, *activele* imobilizate corporale, forța de muncă instruită, precum și *active necorporale* identificate, altele decât *activul necorporal* subiect;
- (e) estimarea ratei rentabilității adecvate pentru fiecare *activ* contribuitor pe baza unei evaluări a riscurilor pentru acel *activ*. De exemplu, *activele* cu nivel de risc redus, cum ar fi capitalul de lucru, solicită, de regulă, o rată a rentabilității scăzută. *Activele* contribuitoare *necorporale* și mașinile, instalațiile și echipamentele foarte specializate solicită deseori o rată a rentabilității mai mare;
- (f) pentru fiecare perioadă de previziune, din beneficiul previzionat se scad rentele economice cerute de *activele* contribuitoare, obținându-se astfel beneficiile economice excedentare atribuibile numai *activului necorporal* subiect;
- (g) se estimează rata de actualizare adecvată pentru *activul necorporal* subiect și *valoarea* actualizată sau capitalizată a beneficiilor excedentare, și
- (h) dacă este adecvat pentru *utilizarea desemnată* (a se vedea paragrafele 110.1-110.4), se calculează și se adaugă beneficiul fiscal din amortizare (TAB⁸) pentru *activul necorporal* subiect.

- 60.12 Rentele economice ale activelor contribuitoare (CAC⁹) *ar trebui* estimate pentru toate *activele corporale, necorporale* și financiare curente și viitoare care contribuie la generarea fluxului de numerar. Atunci când un *activ* este implicat în mai multe activități ale întreprinderii, renta economică aferentă acestuia *ar trebui* alocată între diferitele activități implicate.
- 60.13 Atunci când analizează dacă este adecvat să considere rente economice în legătură cu elementele care formează fondul comercial, *evaluatorul ar trebui* să se bazeze pe analiza faptelor și a circumstanțelor relevante în situația dată. *Evaluatorul* nu *ar trebui* să aplice în mod automat rentele economice sau alte ajustări ale elementelor fondului comercial dacă acestea nu se justifică în situația dată. Deoarece este un element cuantificabil, forța de muncă instruită este, în mod normal, sigurul element al fondului comercial care *ar trebui* să perceapă o rentă economică de *activ* contribuitor. Prin urmare, *evaluatorul trebuie* să se asigure că are argumente solide atunci când aplică rentele economice ale *activelor* contribuitoare la alte elemente ale fondului comercial decât forța de muncă instruită.
- 60.14 De regulă, rentele economice ale *activelor* contribuitoare (CAC) se calculează după impozitare, ca un *beneficiu* adecvat aferent *activului* contribuitor, iar uneori

⁸ În eng. „tax amortisation benefit”

⁹ În eng. „contributory asset charges”

se scade și recuperarea valorii acestuia (amortizarea). Beneficiul adecvat pentru *activul* contribuitor reprezintă beneficiul adecvat al investiției, pe care un *participant* tipic de pe piață îl așteaptă de la acel *activ*. Recuperarea valorii *activului* contribuitor reprezintă recuperarea valorii investiției inițiale în acel *activ*. Nu *ar trebui* să existe nicio diferență de *valoare*, indiferent dacă rentele economice se calculează înainte sau după impozitare.

- 60.15 Dacă *activul* contribuitor nu este un *activ* epuizabil, de exemplu, capitalul de lucru, este suficient să se considere numai randamentul adecvat aferent acestui *activ*.
- 60.16 În cazul *activelor* contribuitoare *necorporale* care au fost evaluate prin metoda evitării plății redevenței, rentele economice ale *activelor* contribuitoare *ar trebui* să fie egale cu *valoarea* redevenței, fie înainte, fie după impozitare.
- 60.17 Metoda beneficiilor economice excedentare *ar trebui* să se aplice pentru estimarea *valorii* unui singur *activ necorporal* aferent unui anumit flux de venituri și profituri. De regulă, metoda beneficiilor economice excedentare se aplică *activului necorporal* principal sau celui mai important *activ necorporal*. De exemplu, la evaluarea *activelor necorporale* ale unei întreprinderi care utilizează pentru fabricarea unui produs sau furnizarea unui serviciu atât o tehnologie, cât și un nume comercial (adică venitul aferent tehnologiei este același cu cel aferent numelui comercial), metoda beneficiilor economice excedentare *ar trebui* utilizată numai pentru evaluarea unuia dintre *activele necorporale* subiect, iar pentru celălalt *activ ar trebui* folosită o altă metodă. Totuși, dacă întreprinderea ar avea mai multe linii de producție și fiecare dintre acestea ar utiliza o tehnologie diferită și ar genera cifre de afaceri și profituri diferite, metoda *beneficiilor* economice excedentare se poate aplica la evaluarea fiecărei tehnologii.

Metoda evitării plății redevenței

- 60.18 În cadrul metodei evitării plății redevenței, *valoarea* unui *activ necorporal* se estimează la *valoarea* unor plăți ipotetice ale redevenței, care ar fi evitate ca urmare a deținerii proprietății asupra *activului*, în comparație cu obținerea unei licențe pentru *activul necorporal* de la o terță parte. La nivel conceptual, metoda *poate* fi considerată, de asemenea, o variantă a metodei fluxului de numerar actualizat, aplicată fluxului de numerar pe care proprietarul *activului necorporal* l-ar putea obține prin cedarea licenței pentru *activul necorporal* unei terțe părți.
- 60.19 Lista etapelor pe care *evaluatorul ar trebui* să le parcurgă în aplicarea metodei evitării plății redevenței include - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) elaborarea previziunilor aferente *activului necorporal* supus evaluării pe durata de viață a *activului necorporal* subiect. Cel mai utilizat indicator pentru elaborarea previziunilor este cifra de afaceri, deoarece majoritatea redevențelor sunt calculate pe baza unui procentaj din cifra de afaceri. Cu toate acestea, în anumite *evaluări*, pot fi adecvați și alți indicatori, cum ar fi o redevență pe unitate de măsură;

- (b) estimarea unei rate a redevenței pentru *activul necorporal* subiect. Pentru a obține o rată a redevenței ipotetice pot fi utilizate două metode:
- (i) prima metodă se bazează pe ratele redevențelor de pe piață pentru proprietăți comparabile sau similare. O condiție prealabilă pentru această metodă este existența unor *active necorporale* comparabile care sunt în mod regulat obiectul unor contracte de licență nepărtinitoare;
 - (ii) a doua metodă se bazează pe o divizare a profiturilor care ar fi plătite ipotetic, într-o tranzacție nepărtinitoare, de către un licențiat hotărât unui licențiator hotărât, pentru drepturile de folosință a *activului necorporal* subiect;
- (c) aplicarea ratei redevenței selectate la indicatorul previzionat pentru a calcula plățile care ar fi evitate prin deținerea proprietății asupra *activului necorporal*;
- (d) estimarea oricăror cheltuieli suplimentare care ar fi suportate de licențiat. Acestea pot include plata unui avans solicitat de unii licențiatori. Rata redevenței *ar trebui* analizată pentru a determina dacă cheltuielile (cum ar fi costurile de întreținere, marketing și publicitate) sunt suportate de licențiator sau de către licențiat. O rată a redevenței „brută” ar presupune că licențiatorul suportă toate obligațiile și costurile aferente deținerii *activului*, pe când o rată „netă” a redevenței ar presupune că o parte din obligațiile și costurile aferente *activului* aflat sub licență, sau toate, sunt suportate de către licențiat. În funcție de tipul redevenței, „brută” sau „netă”, *evaluarea ar trebui* să includă, respectiv să excludă o deducere pentru cheltuieli, cum ar fi costurile de întreținere, marketing sau publicitate aferente *activului* ipotetic aflat sub licență;
- (e) dacă respectivele *costuri* ipotetice și plățile redevenței sunt cheltuieli deductibile de la plata impozitului, *poate* fi adecvat să se aplice cota de impozit relevantă pentru a estima *valoarea* impozitului evitat ca urmare a deținerii *activului necorporal*. Totuși, pentru anumite *utilizări desemnate* (de exemplu, estimarea prețului de transfer), de regulă, *evaluarea* nu ia în considerare efectele fiscale și *ar trebui* să se omită această etapă;
- (f) estimarea *ratei de actualizare* adecvate pentru *activul necorporal* subiect și a valorii actualizate sau capitalizate a economiilor realizate ca urmare a deținerii *activului* subiect, și
- (g) dacă este adecvat *utilizării desemnate* (a se vedea secțiunea 110 a acestui standard), se calculează și se însumează beneficiul fiscal din amortizare (TAB) pentru *activul necorporal* subiect.

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

necorporal subiect.

Aspectele care *ar trebui* luate în considerare includ - fără a se limita la acestea - următoarele:

- (a) Mediul concurențial: dimensiunea pieței *activului necorporal*, disponibilitatea unor alternative realiste, numărul concurenților, barierele pentru intrarea pe piață și prezența (sau absența) costurilor aferente schimbării mărcii/furnizorului/ produselor etc.
- (b) Importanța *activului necorporal* subiect pentru proprietarul său: indiferent dacă *activul* subiect este sau nu un factor cheie de diferențiere față de concurență, importanța acestuia în cadrul strategiei de marketing a proprietarului *activului*, importanța sa relativă în comparație cu alte *active corporale* sau *necorporale* și suma cheltuită de proprietar pentru crearea, menținerea și îmbunătățirea *activului* subiect.
- (c) Ciclul de viață al *activului necorporal* subiect: durata de viață economică așteptată, precum și orice riscuri de depreciere a *activului necorporal* subiect.

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

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

Metoda „cu și fără”

60.22 Metoda „cu și fără” presupune compararea a două scenarii pentru a estima valoarea unui *activ necorporal*: un scenariu în care este utilizat *activul necorporal* subiect și celălalt scenariu în care nu se utilizează *activul necorporal* subiect, dar toți ceilalți factori rămân constanți.

60.23 Cele două scenarii pot fi comparate în două moduri:

- (a) se calculează *valoarea* întreprinderii pentru fiecare dintre cele două scenarii, diferența dintre cele două valori reprezentând *valoarea activului necorporal* subiect, și
 - (b) se calculează diferența dintre profiturile realizate în cele două scenarii, pentru fiecare perioadă viitoare. *Valoarea* actualizată a acestei diferențe este apoi utilizată pentru obținerea *valorii activului necorporal* subiect.
- 60.24 Teoretic, oricare dintre cele două metode *ar trebui* să conducă la aceeași *valoare a activului necorporal* subiect, cu condiția ca *evaluatorul* să nu ia în considerare numai influența asupra profitului entității, ci și factori suplimentari, cum ar fi diferențele între cele două scenarii în ceea ce privește necesarul de capital de lucru și cheltuielile de capital.
- 60.25 Metoda „cu și fără” este utilizată în mod frecvent pentru a *evalua* acordurile de neconcurență, însă, în anumite situații, *poate* fi o metodă de *evaluare* adecvată și pentru alte *active necorporale*.
- 60.26 Lista etapelor pe care *evaluatorul ar trebui* să le urmeze când aplică metoda „cu și fără” include - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) elaborarea previziunilor privind cifra de afaceri, cheltuielile, cheltuielile de capital și capitalul de lucru necesare entității, presupunând utilizarea *activelor* deținute de entitate, inclusiv *activul necorporal* subiect. Acestea reprezintă fluxurile de numerar din scenariul „cu”;
 - (b) aplicarea unei *rate de actualizare* adecvată pentru a actualiza fluxurile de numerar viitoare din scenariul „cu” și/sau calculul *valorii* întreprinderii în scenariul „cu”;
 - (c) elaborarea previziunilor privind cifra de afaceri, cheltuielile, cheltuielile de capital și capitalul de lucru necesare entității, presupunând utilizarea *activelor* deținute de entitate, mai puțin *activul necorporal* subiect. Acestea reprezintă fluxurile de numerar din scenariul „fără”;
 - (d) utilizarea unei *rate de actualizare* adecvată în estimarea *valorii* actualizate a fluxurilor de numerar viitoare și/sau calculul *valorii* întreprinderii în scenariul „fără”;
 - (e) scăderea *valorii* actualizate a fluxurilor de numerar sau a *valorii* întreprinderii obținute în scenariul „fără” din *valoarea* actualizată a fluxurilor de numerar, respectiv din *valoarea* întreprinderii, obținute în scenariul „cu”, și
 - (f) dacă este adecvat *utilizării desemnate a evaluării* (a se vedea paragrafele 110.1-110.4), se calculează și se adaugă beneficiul fiscal din amortizare (TAB) pentru *activul necorporal* subiect.
- 60.27 Ca etapă suplimentară, *poate* fi necesară *ponderarea* diferenței dintre cele două scenarii cu anumite probabilități. De exemplu, la evaluarea unui acord de neconcurență, persoana sau entitatea aflată sub incidența unui astfel de acord *poate* alege să nu concureze, chiar dacă acordul nu ar exista.

- 60.28 Diferențele dintre valorile obținute în cele două scenarii *ar trebui* să se reflecte numai în previziunile fluxului de numerar și nu prin utilizarea unor *rate de actualizare* diferite pentru fiecare scenariu.

Metoda investiției inițiale

- 60.29 Metoda investiției inițiale presupune estimarea *valorii activului necorporal* subiect prin utilizarea fluxurilor de numerar previzionate în ipoteza că, la *data evaluării*, singurul *activ* al întreprinderii este *activul necorporal* subiect. Restul *activelor corporale* sau *necorporale trebuie* cumpărate, create sau închiriate.
- 60.30 Din punct de vedere conceptual, metoda investiției inițiale este asemănătoare cu metoda beneficiilor economice excedentare. Totuși, în loc ca din fluxul de numerar să se scadă rentele economice ale *activelor* contribuitoare pentru a reflecta contribuția acestora la *valoare*, metoda investiției inițiale presupune că proprietarul *activului* subiect *ar trebui* să creeze, să cumpere sau să închirieze *activele* contribuitoare. La crearea sau cumpărarea *activelor* contribuitoare se folosește mai degrabă *costul* de înlocuire al unui *activ* echivalent ca utilitate, decât costul de reconstruire.
- 60.31 Metoda investiției inițiale este utilizată deseori pentru a estima *valoarea activelor necorporale* care conferă „permisiune”, cum ar fi contractele de franciză și acordurile pentru frecvența de emisie.
- 60.32 Lista etapelor pe care *evaluatorul ar trebui* să le urmeze când aplică metoda investiției inițiale include - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) elaborarea previziunilor privind cifra de afaceri, cheltuielile, cheltuielile de capital și capitalul de lucru necesare entității, presupunând că *activul necorporal* subiect este singurul *activ* deținut de entitate la *data evaluării* și incluzând perioada necesară atingerii nivelurilor stabilizate;
 - (b) estimarea perioadei de timp și a cuantumului cheltuielilor aferente cumpărării, creării sau închirierii tuturor celorlalte *active* necesare în activitatea de exploatare a întreprinderii subiect;
 - (c) utilizarea unei *rate de actualizare* adecvată întreprinderii, calcularea valorii actualizate a fluxurilor de numerar viitoare pentru a estima *valoarea* întreprinderii subiect atunci când deține numai *activul necorporal* subiect, și
 - (d) dacă este adecvat *utilizării desemnate* (a se vedea secțiunea 110 a acestui standard), se calculează și se adaugă beneficiul fiscal din amortizare (TAB) pentru *activul necorporal* subiect.

Metoda distribuitorului

- 60.33 Metoda distribuitorului, cunoscută și sub denumirea de metoda dezagregării, reprezintă o variantă a metodei beneficiilor economice excedentare multiperiodice, fiind uneori utilizată pentru a evalua *activele necorporale* legate de client. Teoria ce stă la baza metodei distribuitorului afirmă că se așteaptă ca întreprinderile care realizează diferite activități să genereze profituri aferente

fiecărei activități. Deoarece distribuitorii realizează, de regulă, doar activități legate mai degrabă de distribuția produselor către clienți, decât de dezvoltarea proprietății intelectuale sau de fabricație, se utilizează informațiile referitoare la marjele de profit ale distribuitorilor pentru a estima beneficiile economice excedentare atribuibile *activelor necorporale* legate de client.

- 60.34 Metoda distribuitorului este metoda adecvată de evaluare a *activelor necorporale* legate de clienți atunci când un alt *activ necorporal* (de exemplu, o tehnologie sau un brand) este considerat *activul necorporal* principal sau cel mai *semnificativ* și este evaluat prin metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice.
- 60.35 Lista etapelor pe care *evaluatorul ar trebui* să le urmeze când aplică metoda distribuitorului include - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) elaborarea previziunilor privind cifra de afaceri generată prin relațiile existente cu clienții. Aceste previziuni *ar trebui* să reflecte creșterea așteptată a cifrei de afaceri generată de baza de clienți existenți, precum și efectele pierderii unor clienți;
 - (b) identificarea unor distribuitori comparabili ale căror relații cu clienții sunt asemănătoare cu cele ale întreprinderii subiect și calculul marjelor de profit realizate de către acești distribuitori;
 - (c) aplicarea marjei de profit a distribuitorului la cifra de afaceri previzionată;
 - (d) identificarea *activelor* contribuitoare aferente exercitării funcției de distribuție, *active* necesare pentru realizarea cifrei de afaceri și a cheltuielilor previzionate. De regulă, *activele* contribuitoare ale unui distribuitor includ capitalul de lucru, *activele* corporale imobilizate și forța de muncă. Totuși, distribuitorii au rareori nevoie și de alte *active*, precum mărcile comerciale sau tehnologia. Nivelul *activelor* contribuitoare *ar trebui* să corespundă nivelului cerut de *participanții* de pe piață, care exercită doar o funcție de distribuție;
 - (e) estimarea ratei rentabilității adecvate pentru fiecare *activ* contribuitor pe baza unei evaluări a riscului pentru acel *activ*;
 - (f) pentru fiecare perioadă de previziune, din profitul previzionat al distribuitorului se scad profiturile așteptate aferente *activelor* contribuitoare, pentru a se obține beneficiile economice excedentare atribuibile doar *activului necorporal* subiect;
 - (g) estimarea *ratei de actualizare* adecvată pentru *activul necorporal* subiect și a *valorii* actualizate a beneficiilor economice excedentare, și
 - (h) dacă este adecvat *utilizării desemnate* (a se vedea secțiunea 110 a acestui standard), se calculează și se adaugă beneficiul fiscal din amortizare (TAB)

pentru *activul necorporal* subiect.

70. Abordarea prin cost

- 70.1 În abordarea prin cost, *valoarea* unui *activ necorporal* se estimează pe baza costului de înlocuire fie al unui *activ* similar, fie al unui *activ* cu potențial de servicii similar sau cu utilitate similară.
- 70.2 Atunci când analizează posibilitatea de a aplica abordarea prin cost în evaluarea *activelor necorporale*, *evaluatorul trebuie* să respecte SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragrafele 40.2 și 40.3.
- 70.3 Abordarea prin cost este utilizată în mod uzual pentru *active necorporale*, precum:
- (a) un program pentru calculator cumpărat de la terțe părți;
 - (b) un program pentru calculator generat și utilizat intern, nevandabil, și
 - (c) forța de muncă instruită.
- 70.4 Abordarea prin cost *poate* fi utilizată atunci când nu este posibil să se aplice nicio altă abordare. Cu toate acestea, înainte de a aplica abordarea prin cost în situațiile în care *activul* subiect nu îndeplinește criteriile cuprinse în paragrafele 40.2 și 40.3 din SEV 103 *Abordări în evaluare*, *evaluatorul ar trebui* să încerce să identifice o metodă alternativă.
- 70.5 Abordarea prin cost constă în două metode: metoda costului de înlocuire și metoda costului de reconstruire (recreare). Multe dintre *activele necorporale* nu au însă o formă fizică care ar putea fi recreată, iar *valoarea* unor *active* care pot fi recreate, cum ar fi programele pentru calculator, derivă mai degrabă din funcționalitatea/utilitatea lor, decât din liniile de cod care le compun. În consecință, metoda folosită uzual la *evaluarea activelor necorporale* este metoda costului de înlocuire.
- 70.6 Principiul metodei costului de înlocuire afirmă că un *participant* de pe piață nu ar plăti mai mult pentru un *activ* decât costul pentru a obține un *activ* substituit, comparabil ca utilitate sau funcționalitate.
- 70.7 Atunci când aplică metoda costului de înlocuire, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare următoarele:
- (a) costurile directe și indirecte suportate pentru a înlocui utilitatea *activului*, incluzând costurile cu forța de muncă, materialele și costurile de regie;
 - (b) dacă *activul necorporal* subiect este supus deprecierei. Deși *activele necorporale* nu se depreciază fizic, ele pot fi afectate de depreciere economică;
 - (c) dacă este necesar ca la *costurile* incluse să se adauge o marjă de profit. Se presupune că, atunci când este dobândit de la o terță parte, *valoarea* plătită pentru un *activ* reflectă *costurile* suportate pentru crearea *activului*, precum și o formă de profit care ar asigura rentabilitatea investiției. Astfel, potrivit

tipurilor valorii care se bazează pe o tranzacție ipotetică (a se vedea SEV 102 Tipuri ale valorii), poate fi adecvat să se adauge la costuri o marjă de profit. Potrivit SEV 103 Abordări în evaluare, atunci când costurile sunt calculate pe baza estimărilor făcute de terțe persoane, se presupune că aceste estimări reflectă deja o marjă a profitului; și

- (d) pot fi incluse și costurile de oportunitate. Acestea reflectă *costurile* generate de faptul că *activul* nu a fost disponibil o perioadă din timpul necesar creării sale.

80. Considerente speciale privind activele necorporale

80.1 Secțiunile următoare reprezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru *evaluarea activelor necorporale*:

- (a) *ratele de actualizare/ratele rentabilității pentru activele necorporale* (secțiunea 90);
- (b) *duratele de viață economică ale activelor necorporale* (secțiunea 100);
- (c) *beneficiul fiscal din amortizare* (secțiunea 110).

90. Rate de actualizare/rate ale rentabilității pentru activele necorporale

90.1 *Ratele de actualizare pentru activele necorporale pot fi dificil de selectat, deoarece rareori se găsesc dovezi de piață despre ratele de actualizare ale activelor necorporale. Selectarea unei rate de actualizare pentru un activ necorporal presupune, de regulă, ca evaluatorul să se bazeze semnificativ pe raționamentul profesional.*

90.2 *Atunci când selectează o rată de actualizare pentru un activ necorporal, evaluatorul ar trebui să realizeze o evaluare a riscurilor aferente activului necorporal subiect și să analizeze ratele de actualizare de referință observabile.*

90.3 *Atunci când un evaluator analizează riscurile aferente unui activ necorporal, acesta ar trebui să ia în considerare inclusiv următorii factori:*

- (a) *riscul aferent activelor necorporale este deseori mai mare decât riscul aferent activelor corporale;*
- (b) *dacă un activ necorporal este foarte specializat pentru utilizarea sa curentă, acest activ poate prezenta un risc mai mare decât activele cu utilizări potențiale multiple;*
- (c) *activele necorporale individuale pot prezenta un risc mai mare decât grupurile de active (sau întreprinderile);*
- (d) *activele necorporale utilizate pentru a realiza funcții cu nivel ridicat de risc (adică funcții care nu sunt de rutină) pot prezenta un risc mai mare decât activele necorporale utilizate în activități cu riscuri mai mici sau de rutină. De exemplu, riscul pentru activele necorporale utilizate în activitățile de cercetare și dezvoltare poate fi mai mare decât riscul asociat activelor utilizate la furnizarea produselor sau serviciilor existente;*

- (e) durata de viață a *activului*. Asemănător altor tipuri de investiții, se presupune că *activele necorporale* cu durata mai mare de viață au un risc mai mare, toate celelalte variabile fiind constante;
- (f) *activele necorporale* cu fluxuri de numerar mai ușor de estimat, cum ar fi registrele de comenzi nefinalizate, pot prezenta un risc mai mic decât *activele necorporale* similare cu fluxuri de numerar mai greu de estimat, cum ar fi relațiile cu clienții.

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

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

100. Durate de viață economică ale activelor necorporale

- 100.1 Un considerent important în *evaluarea* unui *activ necorporal*, mai ales în cadrul abordării prin venit, este durata de viață economică a *activului*. Aceasta poate fi o perioadă determinată, cu o durată care depinde de factori de natură legală, tehnologică, funcțională sau economică. Alte *active pot* avea o durată de viață nedeterminată. Durata de viață economică a unui *activ necorporal* în contextul *evaluării* este un concept diferit de durata de viață utilă rămasă utilizată pentru înregistrările contabile sau în scop fiscal.
- 100.2 Pentru a estima durata de viață economică a unui *activ*, factorii de natură legală, tehnologică, funcțională și economică *trebuie* analizați atât individual, cât și împreună.
- 100.3 Atunci când un *evaluator* estimează durata de viață economică a unui *activ*

necorporal, acesta *ar trebui*, de asemenea, să ia în considerare tiparele de utilizare sau de posibilă înlocuire ale *activului*. Anumite *active necorporale pot* fi înlocuite imediat ce devine disponibilă o nouă alternativă, mai bună sau mai ieftină, iar altele *pot* fi înlocuite doar încet, de-a lungul timpului.

- 100.4 Pentru *activele necorporale* legate de clienți, pierderea unor clienți reprezintă factorul principal în estimarea atât a duratei de viață economică, cât și a fluxurilor de numerar atribuibile. Aplicată la *evaluarea activelor necorporale*, pierderea unor clienți reprezintă cuantificarea așteptărilor privind pierderea unor clienți în viitor. Deși are caracter de previziune, estimarea pierderii unor clienți se bazează deseori pe observații ale pierderii unor clienți în trecut.
- 100.5 Pierderea unor clienți în trecut se poate măsura și aplica în mai multe moduri:
- (a) se *poate* aplica o rată constantă de pierdere a clienților (ca procentaj din numărul clienților de la finalul anului anterior) pe durata relațiilor cu clienții dacă pierderea clienților nu pare să depindă de vechimea relației cu clienții;
 - (b) se *poate* aplica o rată variabilă de pierdere a clienților pe durata relațiilor cu clienții dacă pierderea clienților depinde de vechimea relației cu clienții;
 - (c) în funcție de caracteristicile grupului de clienți, pierderea unor clienți *poate* fi măsurată în mod adecvat fie pe baza cifrei de afaceri, fie pe baza numărului de clienți;
 - (d) *poate* fi necesară separarea clienților în grupe diferite. Separarea clienților se *poate* face și în funcție de alți factori, cum ar fi - fără a se limita la acestea - regiunea geografică, mărimea clientului și tipurile de produse sau servicii cumpărate, și
 - (e) perioada utilizată pentru cuantificarea pierderii unor clienți poate varia în funcție de situație. Alegerea perioadei *ar trebui* să reflecte caracteristicile utilizării imobilizării necorporale.
- 100.6 Calcularea cifrei de afaceri, ținând cont de pierderea unor clienți, *ar trebui* să reflecte profilul de pierdere a clienților așteptat pe tot parcursul perioadei analizate.
- 100.7 Evoluția cifrei de afaceri calculată ținând cont de pierderea unor clienți *poate* include însă o creștere de venituri generată de clienții existenți (care nu se pierd). Atunci când este posibil, este util să se separe rata de creștere a veniturilor de rata de pierdere a clienților existenți atât la măsurarea ratelor, cât și la aplicarea în evaluare.
- 100.8 Atunci când este posibil, este util ca *evaluatorul* să introducă cifra de afaceri istorică în modelul pe care îl utilizează și să verifice cât de precis previzionează, pentru următorii ani, cifra de afaceri reală generată de clienții existenți. În cazul în care pierderea unor clienți s-a măsurat și s-a aplicat corespunzător, modelul *ar trebui* să fie, în mod rezonabil, precis. De exemplu, dacă estimările pierderii în viitor a unor clienți au fost elaborate pe baza pierderii unor clienți în trecut, observată între anii 20X0 - 20X5, *evaluatorul ar*

trebui să introducă în model cifra de afaceri generată de clienți în anul 20X0 și să verifice dacă acesta previzionează cu precizie cifra de afaceri generată de clienți în anii 20X1, 20X2 etc.

110. Beneficiul fiscal din amortizare (TAB)

- 110.1 În multe *jurisdicții* fiscale *activele necorporale* și, în anumite cazuri, fondul comercial, se pot amortiza în scopuri fiscale. În funcție de *scopul evaluării* și de *metoda de evaluare* utilizată, *poate* fi adecvat ca *valoarea* beneficiului fiscal din amortizare să fie inclusă în *valoarea activului necorporal* și/sau a fondului comercial.
- 110.2 Dacă la evaluarea unui *activ necorporal* se utilizează abordarea prin piață sau abordarea prin cost, prețul plătit pentru a crea sau a cumpăra *activul* ar reflecta deja posibilitatea de amortizare a *activului*. În abordarea prin venit, însă, este necesar să se calculeze explicit și să se includă un beneficiu fiscal din amortizare, dacă este adecvat.
- 110.3 Pentru anumite *utilizări desemnate* ale *evaluării*, cum ar fi raportarea financiară, *tipul* adecvat al *valorii* presupune vânzarea ipotetică a *activului necorporal* subiect. Pentru astfel de *utilizări desemnate*, atunci când se aplică abordarea prin venit *ar trebui* să se includă un beneficiu fiscal din amortizare (TAB), deoarece un participant tipic de pe piață ar putea să amortizeze un *activ necorporal* pe care l-ar dobândi în urma unei astfel de tranzacții ipotetice, indiferent dacă această tranzacție ipotetică este imposibilă sau nu. Pentru alte *utilizări desemnate*, obiectul tranzacției ipotetice ar putea fi o întreprindere sau un grup de *active*. Pentru aceste *tipuri ale valorii* poate fi adecvat să se includă un beneficiu fiscal din amortizare dacă tranzacția ar conduce la o creștere a bazei fiscale pentru *activele necorporale* și/sau fondul comercial.
- 110.4 Pentru calcularea beneficiului fiscal din amortizare, *evaluatorul poate* utiliza oricare din următoarele două *rate de actualizare*:
- (a) o *rată de actualizare* adecvată pentru o întreprindere care ar utiliza *activul* subiect, cum ar fi costul mediu *ponderat* al capitalului (WACC). În acest sens, deoarece amortizarea se poate utiliza pentru compensarea impozitelor oricărui venit generat de întreprindere, *ar trebui* utilizată o rată de actualizare adecvată pentru întreprindere în ansamblul său, sau
 - (b) o *rată de actualizare* adecvată pentru *activul* subiect (adică rata de actualizare utilizată la *evaluarea activului*). În acest sens, *evaluatorul* nu *ar trebui* să se bazeze pe ipoteza că proprietarul *activului* subiect are și alte *active* în exploatare și alte venituri decât cele generate de *activul* subiect și că *rata de actualizare* utilizată pentru calcularea beneficiului fiscal din amortizare *ar trebui* să fie identică cu rata de actualizare utilizată la *evaluarea activului* subiect.

Datorii nefinanciare (IVS 220)

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

10. Prezentare generală

- 10.1 Principiile conținute în Standardele generale se aplică la *evaluarea datoriilor* nefinanciare și la *evaluările* care implică o componentă de *datorii* nefinanciare. Acest standard include cerințe suplimentare care se aplică la *evaluarea datoriilor* nefinanciare.
- 10.2 În ceea ce privește estimarea *ratelor de actualizare* și a marjelor de risc, în situațiile în care SEV 103 *Abordări în evaluare* (a se vedea Anexă, A20.29-A20.40) intră în contradicție cu SEV 220 *Datorii nefinanciare*, în *evaluările datoriilor* nefinanciare *evaluatorul trebuie* să aplice principiile care se regăsesc în secțiunile 90 și 100 ale acestui Standard.

20. Introducere

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

includ - fără a se limita la acestea - următoarele:

- (a) venitul amânat sau datoriile contractuale;
- (b) garanțiile;
- (c) obligațiile de mediu;
- (d) obligațiile de scoatere din funcțiune a *activelor*;
- (e) anumite obligații privind contravaloarea datoriilor contingente;
- (f) programele de fidelizare;
- (g) anumite rezerve și obligații contingente în cazul litigiilor; și
- (h) anumite indemnizații și garanții.

- 20.3 Cu toate că anumite datorii contingente pot presupune o obligație de executare de natură nemonetară, acest tip de *datorii* nu este inclus în aria de aplicare a SEV 220 *Datorii nefinanciare*.
- 20.4 Partea care își asumă o *datorie* nefinanciară solicită, de regulă, o marjă de profit aplicat la efortul de îndeplinire a obligației, pentru a compensa astfel efortul suportat și riscul asumat pentru livrarea de bunuri sau servicii.
- 20.5 În cazul *datoriilor* financiare, singura obligație de executare este, în general, îndeplinirea obligației de natură financiară, fără să mai necesite o compensație suplimentară pentru efortul de îndeplinire. Având în vedere faptul că pentru *datoriile* financiare singura obligație de executare este îndeplinirea obligației în numerar, simetria activ - *datorie* permite adesea *evaluatorului* să estimeze *datoria* subiect utilizând un model de evaluare a activului.
- 20.6 De regulă, în cazul *datoriilor* nefinanciare nu există simetria activ-datorie, din cauza obligației de a furniza bunuri și servicii pentru achitarea *datoriei* și a compensației suplimentare cerută pentru acest efort. Prin urmare, *datoriile* nefinanciare vor fi evaluate cel mai adesea cu ajutorul unui model de evaluare a datoriei care nu necesită ca un *activ* corespunzător să fie recunoscut sau evaluat de către o altă parte.
- 20.7 În cazurile în care *activul* corespondent este înregistrat în contrapartidă, *evaluatorul trebuie* să estimeze dacă *valorile* ar reflecta simetria *activ-datorie* în circumstanțe consecvente cu *tipul valorii*. Anumite *tipuri ale valorii* definite de alte entități/organizații decât Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile impun, în anumite circumstanțe, considerarea specifică și reconcilierea cu un *activ* corespondent. *Evaluatorul trebuie* să înțeleagă și să urmeze legislația, reglementările, cazuistica și alte ghiduri interpretative referitoare la aceste *tipuri ale valorii*, în vigoare la *data evaluării* (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, paragraful 30.2).

Situațiile în care *evaluatorul ar trebui* să efectueze reconcilierea la valoarea unui *activ* corespondent sunt rare, incluzând - fără a se limita la acestea -

următoarele:

- (a) *Datoriile* nefinanciare adesea nu au *active* corespondente înregistrate în contrapartidă (de exemplu, o obligație de mediu) sau pot fi transferate numai în coroborare cu un alt *activ* (de exemplu, un automobil și garanția aferentă sunt transferate numai împreună);
- (b) *Activul* corespondent unei *datorii* nefinanciare *poate* fi deținut de o multitudine de părți, pentru care este imposibil să se identifice și să se reconcilieze *valorile activului*;
- (c) Piața *activului* și a datoriei nefinanciare este adesea foarte nelichidă, ceea ce conduce la informații asimetrice, la decalaje accentuate între prețul cerut și prețul oferit, precum și la asimetria *activ - datorie*.

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

20.9 *Evaluările* datoriilor nefinanciare se efectuează pentru diverse *utilizări desemnate*. Este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă *utilizarea desemnată* a unei *evaluări*. Este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă dacă *datoriile* nefinanciare *ar trebui* evaluate separat sau grupate cu alte *active*.

Situații în care se solicită *evaluarea* unei datorii nefinanciare includ - fără a se limita la acestea - următoarele:

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

30. Tipuri ale valorii

30.1 Conform SEV 102 *Tipuri ale valorii*, *evaluatorul trebuie* să selecteze tipul (tipurile) adecvat(e) al(e) *valorii* atunci când evaluează datoriile nefinanciare.

- 30.2 Deseori, *evaluările datoriilor* nefinanciare sunt realizate utilizând *tipuri ale valorii* definite de alte entități/organizații decât Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile (unele dintre acestea sunt menționate în SEV 102 *Tipuri ale valorii*). *Evaluatorul trebuie* să înțeleagă și să urmeze reglementările, jurisprudența și/sau alte ghiduri de interpretare referitoare la aceste *tipuri ale valorii* în vigoare la *data evaluării* (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, paragraful 30.2).

40. Abordări și metode de evaluare

- 40.1 Toate elementele celor trei *abordări în evaluare*, descrise în SEV 103 *Abordări în evaluare* (abordarea prin piață, prin venit și prin cost), pot fi aplicate la *evaluarea datoriilor* nefinanciare. Metodele descrise în secțiunile 50-70 ale acestui standard *pot* prezenta elemente care se regăsesc în cadrul mai multor abordări. În cazul în care este necesar ca *evaluatorul* să clasifice metoda în una dintre cele trei abordări, *evaluatorul ar trebui* să se bazeze pe raționamentul profesional și nu neapărat pe clasificarea prezentată mai jos.
- 40.2 Atunci când selectează o anumită abordare și metodă de evaluare, pe lângă cerințele cuprinse în acest standard *evaluatorul trebuie* să urmeze cerințele stipulate în SEV 103 *Abordări în evaluare*, inclusiv paragraful 10.4.

50. Abordarea prin piață

- 50.1 În cadrul abordării prin piață, *valoarea* unei *datorii* nefinanciare este determinată prin raportare la activitatea pieței (de exemplu, vânzările care implică *datoriile* nefinanciare identice sau asemănătoare).
- 50.2 Vânzările care implică *datorii* nefinanciare includ frecvent și alte *active*, de exemplu, combinații de întreprinderi care înglobează *active corporale și necorporale*.
- 50.3 Cu toate că vânzările individuale de *datorii* nefinanciare nu sunt frecvente, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare indicațiile relevante ale *valorii* bazate pe piață. Deși este posibil ca aceste indicații ale *valorii* să nu ofere suficiente informații pentru aplicarea abordării prin piață, în cazul aplicării altor abordări *ar trebui* maximizată utilizarea unor *date de intrare* bazate pe piață.
- 50.4 Indicații ale *valorii* bazate pe piață includ - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) prețul cerut de terțe părți pentru furnizarea de produse identice sau asemănătoare cu cele aferente *datoriei* nefinanciare subiect (de exemplu, venitul amânat);
 - (b) prețul certificatelor de garanție emise de terțe părți pentru obligații identice sau asemănătoare;
 - (c) suma determinată prin conversie monetară, făcută publică de către participanți pentru anumite obligații de fidelitate;
 - (d) prețul de tranzacționare a drepturilor contingente (CVR) atunci când

acestea prezintă asemănări cu *datoria* nefinanciară subiect (de exemplu, contravaloarea contingentă);

(e) ratele rentabilității observate pentru fondurile de investiții care investesc în *datorii* nefinanciare (de exemplu, finanțarea litigiilor).

50.5 Atunci când determină dacă abordarea prin piață este adecvată în *evaluarea datoriilor* nefinanciare, *evaluatorul trebuie* să respecte paragrafele 20.2 și 20.3 din SEV 103 *Abordări în evaluare*.

50.6 Natura diversă a multor *datorii* nefinanciare, precum și faptul că *datoriile* nefinanciare sunt rareori tranzacționate separat de alte *active*, ne conduc la concluzia că rareori este posibil să se găsească date de piață privind vânzări de *datorii* nefinanciare similare.

50.7 Atunci când sunt disponibile informații despre prețurile de piață, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare ajustarea acestora, reflectând astfel diferențele dintre *datoria* nefinanciară subiect și cele implicate în vânzări. Aceste ajustări sunt necesare pentru a reflecta caracteristicile care diferențiază *datoria* nefinanciară subiect de cele implicate în vânzări.

Acest tip de ajustări pot fi determinate mai degrabă la nivel calitativ, decât cantitativ. Cu toate acestea, necesitatea aplicării unor ajustări calitative *semnificative* ar putea indica faptul că ar fi mai adecvată aplicarea altei abordări în *evaluare*.

50.8 În anumite situații, *evaluatorul se poate* baza pe prețurile de piață sau pe informațiile referitoare la un *activ* care corespunde *datoriei* nefinanciare subiect. În aceste cazuri, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare capacitatea entității de a transfera *datoria* nefinanciară subiect, dacă *activul* și prețul aferent acestuia reflectă aceleași restricții și dacă *ar trebui* incluse ajustări pentru a reflecta restricțiile. *Evaluatorul ar trebui* să aibă grijă să determine dacă restricțiile cu privire la transfer reprezintă caracteristici ale *datoriei* nefinanciare subiect (de exemplu, o piață nelichidă) sau dacă acestea reprezintă caracteristici ale entității.

50.9 Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub denumirea de metoda vânzărilor de referință, reprezintă, în general, singura metodă din cadrul abordării prin piață care poate fi aplicată *datoriilor* nefinanciare.

50.10 În situații rar întâlnite, un titlu de valoare suficient de asemănător cu *datoria* nefinanciară subiect ar putea fi vândut pe piața de capital, permițând utilizarea metodei vânzărilor de referință cu societăți listate. Un exemplu pentru acest tip de valori mobiliare sunt drepturile asupra valorii contingente legate de performanța unui anumit produs sau a unei anumite tehnologii.

Metode din cadrul abordării prin piață

50.11 În cadrul abordării prin piață, una dintre metodele de evaluare a *datoriilor*

nefinanciare este cea denumită adesea metoda „de sus în jos”¹⁰.

Metoda „de sus în jos”

- 50.12 Potrivit metodei „de sus în jos”, evaluarea *datoriilor* nefinanciare se bazează pe premisa disponibilității unor indicații credibile, bazate pe piață, privind prețul obligației de executare.
- 50.13 Un *participant* care îndeplinește obligația de a livra produsul sau serviciile aferente *datoriei* nefinanciare, teoretic, ar putea să stabilească un preț al *datoriei* scăzând din prețul de piață al serviciilor *costurile* deja suportate pentru îndeplinirea obligației, plus o marjă peste aceste *costuri*.
- 50.14 Atunci când *valoarea datoriei* nefinanciare subiect este estimată pe baza informațiilor de piață, de regulă, nu mai este necesară actualizarea, deoarece efectele actualizării sunt încorporate în prețurile de piață observate.
- 50.15 Lista etapelor pe care evaluatorul ar trebui să le parcurgă când aplică metoda „de sus în jos” include - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) estimarea prețului de piață pentru îndeplinirea obligației nemonetare;
 - (b) estimarea *costurilor* deja suportate și a *activelor* utilizate de către cedent. Natura acestor *costuri* va fi diferită în funcție de *datoria* nefinanciară subiect. De exemplu, în cazul venitului amânat, *costurile* vor consta în principal din cheltuielile de vânzare și de marketing care au fost deja suportate la generarea *datoriei* nefinanciare;
 - (c) estimarea unei marje rezonabile de profit peste *costurile* deja suportate;
 - (d) scăderea *costurilor* suportate și a profitului din prețul de piață.

60. Abordarea prin venit

- 60.1 În abordarea prin venit, *valoarea* unei *datorii* nefinanciare este adesea estimată pe baza *valorii* actualizate a *costurilor* necesare pentru îndeplinirea obligației, plus o marjă de profit aferentă asumării *datoriei*.
- 60.2 *Evaluatorul trebuie* să respecte paragrafele 30.2 și 30.3 din SEV 103 *Abordări în evaluare* atunci când determină dacă abordarea prin venit se aplică în *evaluarea datoriilor* nefinanciare.

Metode din cadrul abordării prin venit

- 60.3 Metoda principală de evaluare a *datoriilor* nefinanciare din cadrul abordării prin venit este așa-numita metodă „de jos în sus”¹¹.

Metoda „de jos în sus”

- 60.4 Potrivit metodei „de jos în sus”, *datoria* nefinanciară reprezintă *costurile* necesare pentru a îndeplini obligația de executare, plus o marjă rezonabilă

¹⁰ În eng. „*Top-Down method*”.

¹¹ În eng. „*Bottom-Up method*”.

peste aceste *costuri*, la valoarea actualizată a acestora. Aceste *costuri* ar putea să includă sau să nu includă anumite elemente de costuri indirecte.

60.5 Lista etapelor pe care *evaluatorul ar trebui* să le parcurgă când aplică metoda „de jos în sus” include - fără a se limita la acestea - următoarele:

- (a) Estimarea *costurilor* necesare pentru îndeplinirea obligației de executare. Aceste *costuri* vor include *costurile* directe necesare îndeplinirii obligației de executare, însă *pot* include și costuri indirecte, cum ar fi cheltuielile pentru utilizarea *activelor* contribuitoare. Costurile de îndeplinire a obligației reprezintă acele *costuri* aferente obligației de executare care generează *datoria* nefinanciară. Costurile suportate în cadrul activităților de vânzare anterioare datei achiziției *ar trebui* excluse din efortul de îndeplinire a obligației.
 - (i) Rentele economice ale activelor contribuitoare *ar trebui* incluse în costurile de îndeplinire a obligației în situația în care astfel de *active* ar fi necesare pentru îndeplinirea obligației, iar costul aferent acestora nu este cuprins sub nicio formă în situația financiară.
 - (ii) În situații foarte rare, pe lângă *costurile* directe și indirecte, *poate* fi adecvată includerea costurilor de oportunitate. De exemplu, în cazul acordării unor drepturi simbolice de proprietate intelectuală, costurile directe și indirecte de îndeplinire a obligației *pot* fi nominale. Cu toate acestea, dacă obligația reduce capacitatea de a monetiza *activul* subiacent (de exemplu, într-un acord exclusiv de licență), atunci *evaluatorul ar trebui* să aibă în vedere modul în care *participanții* iau în considerare costurile de oportunitate potențiale asociate *datoriei* nefinanciare.
- (b) Estimarea unei marje rezonabile de profit pentru efortul de îndeplinire a obligației. În majoritatea situațiilor *poate* fi adecvată includerea unei anumite marje de profit din anumite costuri, exprimată ca profit țintă, calculată ori ca sumă forfetară, ori ca rată procentuală a rentabilității aplicată la *cost* sau la *valoare*.
 - (i) Un punct de pornire inițial *poate* fi utilizarea profitului din exploatare al entității care deține *datoria* nefinanciară subiect.
 - (ii) Totuși, această metodologie presupune faptul că marja de profit ar fi proporțională cu *costurile* suportate.
 - (iii) În multe circumstanțe există o logică în adoptarea unor marje de profit care nu sunt proporționale cu costurile. În aceste cazuri, riscurile asumate, *valoarea* adăugată sau activele necorporale care au contribuit la efortul de îndeplinire a obligației nu sunt identice cu cele care au contribuit la o dată anterioară măsurării.
 - (iv) Atunci când costurile sunt extrase din prețurile reale, din cotații sau din prețurile estimate de terți furnizori sau contractori, aceste *costuri* vor

include deja un anumit nivel de profit dorit de respectiva terță parte.

- (v) În efectuarea acestei etape, *evaluatorul* nu *ar trebui* să calculeze de două ori profiturile sau majorările care au fost deja incluse în calculul costurilor sau taxelor contributive la active.
- (c) Determinarea datei îndeplinirii obligației și actualizarea. *Rata de actualizare* *ar trebui* să reflecte valoarea în timp a banilor și riscul de neperformanță. De regulă, este preferabil ca impactul incertitudinii, cum ar fi modificările costurilor de îndeplinire a obligației și a marjei aferente, să fie reflectat mai degrabă în fluxul de numerar decât în *rata de actualizare*.
- (d) Atunci când *costurile* de îndeplinire a obligației sunt stabilite ca procentaj din venituri, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare dacă costurile de îndeplinire a obligației nu includ deja, în mod implicit, impactul unui discount (reduceri). De exemplu, plata anticipată a serviciilor poate include o reducere, în comparație cu plata eşalonată pe toată durata contractului. În consecință, *costurile* derivate au fost deja reduse, ceea ce face ca aplicarea unei reduceri suplimentare să nu mai fie necesară.

70. Abordarea prin cost

- 70.1 Abordarea prin cost are o aplicabilitate limitată în evaluarea *datoriilor* nefinanciare, deoarece, de regulă, *participanții* se așteaptă la o anumită rată a rentabilității pentru efortul de îndeplinire a obligației.
- 70.2 *Evaluatorul trebuie* să respecte paragrafele 40.2 și 40.3 din SEV 103 *Abordări în evaluare* atunci când determină dacă abordarea prin cost este adecvată pentru *evaluarea datoriilor* nefinanciare.

80. Considerente speciale privind datoriile nefinanciare

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

90. Rate de actualizare pentru datoriile nefinanciare

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

- 90.3 Anumite *tipuri ale valorii*, definite de alte entități/organizații decât Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, *pot* necesita ca *rata de actualizare* să ia în considerare riscurile specifice ale *datoriei*. *Evaluatorul trebuie* să înțeleagă și să urmeze legislația, reglementările, jurisprudența și alte ghiduri de interpretare referitoare la aceste *tipuri ale valorii* în vigoare la *data evaluării* (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, paragraful 30.2).
- 90.4 *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare termenii *datoriei* nefinanciare subiect atunci când stabilesc *datele de intrare* adecvate pentru calcularea valorii în timp a banilor și a riscului de neperformanță.
- 90.5 În anumite circumstanțe, *evaluatorul* poate ajusta fluxurile de numerar în mod explicit pentru a reflecta riscul de neperformanță.
- 90.6 Condițiile impuse unei părți care se angajează să îndeplinească obligația pot oferi informații care să contribuie la cuantificarea riscului de neperformanță.
- 90.7 Ținând seama de faptul că anumite *datorii* nefinanciare sunt prin natura lor datorii pe termen lung, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare dacă inflația a fost inclusă în fluxurile de numerar estimate și *trebuie* să se asigure că *rata de actualizare* și fluxurile de numerar sunt estimate pe o bază consecventă.

100. Estimarea fluxurilor de numerar și a marjelor de risc

- 100.1 Principiile cuprinse în SEV 103 *Abordări în evaluare* ar putea să nu se aplice în cazul *evaluărilor datoriilor* nefinanciare și al *evaluărilor* cu o componentă de *datorii* nefinanciare (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, Anexă, A20.12-A20.19). La *evaluările datoriilor* nefinanciare, *evaluatorul trebuie* să aplice principiile cuprinse în secțiunile 90 și 100 ale acestui Standard.
- 100.2 Previzionarea fluxurilor de numerar pentru *datoriile* nefinanciare implică adesea modelarea explicită a unor scenarii multiple privind posibilele fluxuri viitoare de numerar, cu scopul de a elabora o previziune a fluxurilor de numerar așteptate *ponderate* cu probabilitatea. Această metodă este cunoscută, de asemenea, sub denumirea de metoda bazată pe scenarii (SBM¹²). Metoda bazată pe scenarii include la rândul ei anumite tehnici de simulare, cum ar fi metoda de simulare Monte Carlo. Metoda bazată pe scenarii este, de regulă, utilizată atunci când plățile viitoare nu sunt definite prin clauzele contractuale, ci depind mai degrabă de anumite evenimente din viitor. Atunci când fluxurile de numerar aferente *datoriei* nefinanciare depind de factorii de risc sistemic, *evaluatorul ar trebui* să considere adecvată metoda bazată pe scenarii, dar s-ar putea să fie necesar ca acesta să utilizeze și alte metode bazate pe formule de evaluare a opțiunilor (OPM¹³).
- 100.3 Considerente privind estimarea fluxurilor de numerar includ elaborarea și încorporarea ipotezelor explicite. O listă de astfel de ipoteze include - fără a se

¹² În eng. „Scenario-Based Method”.

¹³ În eng. „Option Pricing Models”.

limita la acestea - următoarele:

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

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

100.5 Ținând cont de relația invers proporțională dintre *rata de actualizare* și *valoare*, *rata de actualizare ar trebui* diminuată pentru a reflecta influența riscului de previziune. Compensația pentru asumarea riscului *ar trebui* să fie proporțională cu incertitudinea cuantumului fluxurilor de numerar și a datei apariției acestora.

100.6 Este posibil ca riscul de previziune să fie luat în considerare prin varierea *ratei de actualizare*. Totuși, având în vedere aplicarea practică limitată a acestui lucru, *evaluatorul trebuie* fie:

- (a) să prezinte argumente pentru că a ales să reducă *rata de actualizare*, mai degrabă decât să încorporeze o marjă de risc; fie
- (b) să precizeze clar legislația, reglementarea, jurisprudența sau alte ghiduri interpretative care prevăd luarea în considerare a riscului de previziune privind *datoriile* nefinanciare în cadrul *ratei de actualizare* mai degrabă decât printr-o marjă de risc (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, paragraful 30.2).

100.7 Atunci când estimează marja de risc, *evaluatorul trebuie*:

- (a) să documenteze metoda utilizată pentru elaborarea marjei de risc, inclusiv să justifice utilizarea acesteia, și
- (b) să ofere informații privind calcularea marjei de risc, inclusiv identificarea *datelor de intrare importante*, precum și să justifice modul de determinare

sau sursa acestora.

100.8 Atunci când estimează marja de risc a fluxului de numerar, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare:

- (a) durata de viață/termenul și/sau maturitatea *datoriei* nefinanciare și consecvența *datelor de intrare*;
- (b) localizarea geografică a *datoriei* nefinanciare și/sau localizarea piețelor pe care aceasta s-ar tranzacționa;
- (c) moneda fluxurilor de numerar previzionate, și
- (d) tipul de flux de numerar cuprins în previziune. De exemplu, o previziune a fluxurilor de numerar *poate* reprezenta fluxurile de numerar așteptate (scenariile *ponderate* cu probabilitatea), fluxurile de numerar cele mai probabile, fluxurile de numerar contractuale etc.

100.9 Atunci când estimează marja de risc a fluxului de numerar, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare următoarele:

- (a) cu cât este mai mică certitudinea privind costurile anticipate de realizare și marja de îndeplinire, cu atât *ar trebui* să fie mai mare marja de risc;
- (b) având în vedere faptul că cea mai mare parte a *datoriilor* nefinanciare au o durată determinată, în contrast cu termenul nedeterminat presupus în *evaluările* de întreprinderi și de active, marja de risc *ar trebui* să scadă pe măsură ce experiența acumulată reduce incertitudinea și invers;
- (c) distribuția așteptată a rezultatelor, precum și potențialul ca anumite *datorii* nefinanciare să fie caracterizate de un risc sau de o severitate mare¹⁴. *Datoriile* nefinanciare cu distribuții ample și severitate ridicată *ar trebui* să aibă marje de risc mai mari;
- (d) drepturile și prioritatea asupra *datoriei* nefinanciare și/sau asupra oricărui *activ* aferent în eventualitatea unei lichidări.

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

100.11 În estimarea fluxurilor de numerar și a marjelor de risc, *evaluatorul ar trebui* să țină seama de toate informațiile care sunt disponibile în mod rezonabil.

110. Restricții cu privire la transfer

110.1 *Datoriile* nefinanciare includ adesea limitarea capacității de transfer. Aceste restricții sunt de natură contractuală ori un rezultat al pieței nelichide aferentă *datoriei* nefinanciare subiect.

¹⁴ În eng. „*high tail risk or severity*” și se referă la riscul/probabilitatea evenimentelor rare.

- 110.2 Atunci când se bazează pe informațiile de piață, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare capacitatea unei entități de a transfera aceste *datorii nefinanciare* și dacă *ar trebui* incluse ajustări pentru a reflecta restricțiile. *Evaluatorul* poate avea nevoie să determine dacă restricțiile privind transferul reprezintă caracteristici ale *datoriei nefinanciare* sau restricții caracteristice unei entități, deoarece anumite *tipuri ale valorii* pot specifica considerarea unuia dintre aceste aspecte (a se vedea SEV 220 *Datorii nefinanciare*, paragraful 50.9).
- 110.3 Atunci când estimarea *valorii datoriei nefinanciare* se bazează pe aplicarea abordării prin venit, utilizând o metodă bazată pe îndeplinirea obligației¹⁵ *evaluatorul ar trebui* să determine dacă o parte dispusă să preia *datoria* ar solicita o marjă de risc suplimentară pentru a reflecta limitările cu privire la transfer.
- 120. Impozite**
- 120.1 La *evaluarea datoriilor financiare*, *evaluatorul ar trebui* să utilizeze fluxurile de numerar și *ratele de actualizare* înainte de impozitare.
- 120.2 În anumite circumstanțe, poate fi adecvată efectuarea unei analize care să cuprindă fluxurile de numerar și *ratele de actualizare* după impozitare. În aceste cazuri, *evaluatorul trebuie* să explice motivul pentru care a utilizat datele de intrare după impozitare sau să precizeze, în mod specific, legislația, reglementarea, jurisprudența sau alte ghiduri interpretative care prevăd utilizarea datelor de intrare după impozitare (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*, paragraful 30.2).
- 120.3 Dacă se utilizează date de intrare după impozitare, *poate* fi adecvată includerea beneficiului fiscal creat de fluxul ieșirilor de numerar previzionat aferent *datoriei nefinanciare*.

¹⁵ În eng. „fulfilment approach”.

STANDARD DE EVALUARE – SEV 250**Instrumente financiare (IVS 500)**

Cuprins	Paragrafe
Obiectiv	10
Domeniu de aplicare	20
Evaluarea instrumentelor financiare	30
Generalități privind informațiile și datele de intrare	40
Caracteristicile informațiilor și datelor de intrare pentru instrumente financiare	50
Selectarea datelor de intrare	60
Utilizarea informațiilor și datelor de intrare	70
Documentarea informațiilor și datelor de intrare	80
Generalități privind modelele de evaluare	90
Caracteristicile modelelor de evaluare adecvate	100
Selectarea modelului de evaluare	110
Testarea modelului de evaluare	120
Documentarea modelelor de evaluare	130
Generalități privind controlul calității	140
Caracteristicile unui de control al calității adecvat	150
Punerea în aplicare a controlului calității	160
Verificare și contestare	170
Cadrul general al controlului evaluării	180
Realizarea evaluării	190
Documentare	200

10. Obiectiv

- 10.1 Principiile conținute în Standardele generale se aplică la *evaluarea* instrumentelor financiare. Acest standard include cerințe suplimentare sau exemple specifice privind modul de aplicare a Standardelor generale pentru *evaluările* instrumentelor financiare în ceea ce privește *informațiile și datele de intrare, metodele de evaluare, modelele de evaluare* și controlul calității.

20. Domeniu de aplicare

- 20.1 Acest standard de evaluare a activelor *trebuie* aplicat tuturor *evaluărilor de instrumente financiare* pentru utilizări care includ, fără a se limita la acestea, raportarea financiară, impozitarea sau raportarea impusă prin diferite reglementări.

30. Evaluarea instrumentelor financiare

- 30.1 *Instrumentele financiare* pot fi evaluate prin mai multe metode. În anumite situații, *valorile* instrumentelor financiare sunt observabile și disponibile din tranzacțiile publice cu exact același instrument. În alte situații, *valorile* se estimează cu ajutorul modelelor standard din industrie, fundamentate pe *date de intrare* și ajustări care sunt observabile într-o măsură mai mică sau mai mare. *Valorile* instrumentelor mai complexe sau mai puțin lichide pot necesita modele adaptate sau pot fi estimate prin utilizarea unor *date de intrare* sau ipoteze elaborate intern. Estimarea *valorilor* poate presupune utilizarea *raționamentului profesional* în ceea ce privește *informațiile* și *datele de intrare*, *modelele de evaluare* și controlul calității. În funcție de natura instrumentului financiar evaluat, precum și de frecvența și complexitatea *evaluării*, *evaluatorul* poate implementa o serie de procese care sunt cu grad mare de automatizare, utilizând mapări sistematice și fluxuri de *date*, în locul proceselor ce implică utilizarea cu pondere foarte mare a operatorilor umani și un grad ridicat de subiectivism.
- 30.2 *Evaluatorul trebuie* să folosească *raționamentul profesional* pentru a determina natura și amploarea efortului care este depus pentru a estima o valoare care este în concordanță cu termenii de referință ai evaluării și cu *utilizarea desemnată*. *Evaluatorul trebuie* să proiecteze, să implementeze și să execute diverse procese în cadrul evaluării, inclusiv controale de calitate, care abordează în mod corespunzător caracteristicile instrumentului financiar evaluat, *datele*, *modelele de evaluare* și alte infrastructuri necesare pentru evaluarea instrumentului financiar. Pentru a face acest lucru, *evaluatorul trebuie* să înțeleagă elementele care pot influența *valoarea*, cum ar fi caracteristicile contractuale, structurale și de performanță ale instrumentului financiar supus evaluării, lichiditatea acestuia, precum și alte informații din mediul de piață și economic de la *data evaluării*, precum factorii cu caracter juridic sau de reglementare care pot influența *valoarea*.
- 30.3 *Evaluarea* instrumentelor financiare presupune existența *riscului evaluării*. Așadar, în cadrul procesului de *evaluare trebuie* să fie instituite proceduri și controale care să facă posibilă evaluarea și gestionarea *riscului evaluării*, astfel încât să se asigure că *valoarea* este adecvată *utilizării desemnate* a evaluării. Oricărui *risc semnificativ al evaluării*, care este identificat în etapele de proiectare, realizare sau execuție a evaluării, *trebuie* să îi corespundă controale ale calității care să i se adreseze și orice astfel de risc *ar trebui* să fie verificat și contestat în mod adecvat.
- 30.4 Dacă *evaluatorul* nu deține competențele tehnice, experiența, *informațiile*, modelele sau cunoștințele necesare pentru a efectua *evaluarea* în toate

aspectele acesteia, *evaluatorul ar trebui* să solicite asistență din partea unui *specialist* sau *furnizor extern de servicii*, cu condiția ca acest fapt să fie convenit între părți și prezentat în raportarea evaluării.

- 30.5 *Evaluatorul* poate să ia în considerare delegarea unor aspecte ale *evaluării* unor *specialiști* sau *furnizori externi de servicii* din interiorul organizației sau din afara acesteia. Pentru a realiza o *evaluare* în aceste circumstanțe, *evaluatorul trebuie* să informeze aceste părți cu privire la natura lucrărilor pe care este necesar să le efectueze. În scopul conformității cu SEV în ceea ce privește *valoarea*, *evaluatorul trebuie* să stabilească faptul că aceste părți și-au efectuat procedurile lor specifice în mod consecvent cu SEV sau că au efectuat proceduri incrementale pentru a respecta SEV.
- 30.6 Controlul calității *trebuie* aplicat ca parte a *evaluării*. Controlul calității *ar trebui* să includă un nivel de verificare și contestare. Verificarea și contestarea *ar trebui* să analizeze procesul implementat și raționamentele aplicate în *evaluare* și în estimarea *valorii*, inclusiv verificarea muncii care a fost efectuată de un *specialist* sau de un *furnizor extern de servicii*. În cazul în care se efectuează verificarea și contestarea, procesele *ar trebui* să fie efectuate de o persoană sau un departament care are competența și experiența corespunzătoare în evaluarea instrumentelor financiare.

40. Generalități privind informațiile și datele de intrare

- 40.1 Această secțiune completează SEV 104 *Informații și date de intrare* cu detalii suplimentare referitoare la *instrumentele financiare*.
- 40.2 La determinarea *datelor de intrare* utilizate în *evaluarea* instrumentelor financiare se utilizează o gamă largă de informații, ipoteze și ajustări. *Datele de intrare* utilizate pentru a se obține o *valoare* sunt derivate din *informații*, ipoteze și ajustări.
- 40.3 *Informațiile*, ipotezele și ajustările *ar trebui* să se bazeze pe date concrete, dacă există. *Evaluările ar trebui* să utilizeze *date* observabile, cum ar fi *prețurile* și randamentele publicate, dar pot necesita și utilizarea de ipoteze și ajustări.
- 40.4 *Evaluatorul trebuie* să înțeleagă caracteristicile *informațiilor*, ipotezelor și ajustărilor utilizate pentru obținerea *datelor de intrare*.
- 40.5 *Evaluatorul* este responsabil pentru analizarea și selectarea, pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional, a *informațiilor*, ipotezelor și ajustărilor relevante care vor fi utilizate ca *date de intrare* în *evaluare*. *Evaluatorul trebuie* să stabilească care *informații* sunt relevante, ceea ce, în sensul SEV 250 *Instrumente financiare*, înseamnă „potrivit pentru utilizare” în ceea ce privește *activul* și/sau *datoria* evaluat(ă), termenii de referință ai evaluării, *metoda de evaluare* și *utilizarea desemnată*.
- 40.6 În cazul în care nu sunt disponibile *informații* directe relevante și, prin urmare, sunt utilizate informații substitut, *evaluatorul trebuie* să analizeze pe baza *raționamentului său profesional* dacă diferitele instrumente care urmează să fie utilizate ca substitut sunt suficient de comparabile cu *activul* și/sau *datoria* care

este evaluat(ă).

- 40.7 Pentru a obține *informații*, ipoteze sau ajustări în scopul dezvoltării *datelor de intrare* poate fi folosit un *specialist* sau furnizor extern de servicii. Totuși, *evaluatorul* rămâne responsabil pentru selectarea *datelor de intrare* adecvate pentru *evaluare*.
- 40.8 *Trebuie* implementate procese și controale pentru a se asigura că selecția *informațiilor*, ipotezelor și ajustărilor, împreună cu *datele de intrare* utilizate în *evaluare* este relevantă pentru *evaluarea activelor* și/sau a *datoriilor* în conformitate cu termenii de referință, *metoda de evaluare* și *utilizarea desemnată*. Aceste procese și controale *ar trebui* să fie documentate.
- 40.9 Persoanele responsabile pentru identificarea și asigurarea faptului că în proiectarea, implementarea și execuția *evaluării* sunt încorporate *informații*, ipoteze și ajustări adecvate *trebuie* să dețină experiența adecvată.
- 40.10 Pentru ca un proces de *evaluare* să conducă la *valori* consecvente cu *utilizarea desemnată*, *evaluarea* trebuie să utilizeze *date de intrare* adecvate *abordării* aplicate pentru *evaluarea instrumentului financiar*.
- 40.11 Utilizarea *informațiilor*, ipotezelor, ajustărilor și a *datelor de intrare* prezintă un *risc al evaluării* inerent. *Riscul evaluării* poate decurge din:

- (a) utilizarea *informațiilor*, ipotezelor, ajustărilor sau a *datelor de intrare* incorecte; sau
- (b) aplicarea eronată a *informațiilor*, ipotezelor, ajustărilor sau a *datelor de intrare*.

În cazul *informațiilor*, ipotezelor, ajustărilor și al *datelor de intrare* există două tipuri de *riscuri ale evaluării*: *riscurile transparente* și *operaționale* și *riscurile care*, în general, sunt legate de ipotezele formulate de *evaluator*. În dezvoltarea *datelor de intrare*, orice *risc al evaluării semnificativ ar trebui* diminuat.

50. Caracteristicile informațiilor și datelor de intrare pentru instrumente financiare

- 50.1 Identificarea și selectarea *informațiilor* și a *datelor de intrare* relevante și aplicarea acestora în mod corespunzător sunt o parte importantă a *evaluării* în sensul obținerii unor *valori* în conformitate cu termenii de referință ai *evaluării* și cu *utilizarea desemnată*.
- 50.2 Pentru a selecta *datele de intrare* utilizate în *evaluare*, *evaluatorul trebuie* să aplice raționamentul profesional pentru a analiza caracteristicile *informațiilor* relevante prezentate în continuare:
- (a) acuratețea: *informațiile* nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare;
 - (b) caracterul complet: setul de *informații* este suficient pentru a aborda caracteristicile *activelor* sau *datoriilor*;
 - (c) actualitatea: *informațiile* reflectă condițiile de piață de la *data evaluării*;

(d) transparența: sursele *informațiilor* pot fi urmărite până la originea acestora.

- 50.3 În anumite cazuri, este posibil ca *informațiile* să nu încorporeze toate aceste caracteristici. Prin urmare, *evaluatorul trebuie* să analizeze datele și să tragă concluzia, utilizându-și *raționamentul profesional*, că *informațiile*, inclusiv orice ipoteze sau ajustări, sunt relevante pentru evaluarea *activului și/sau a datoriei*, în conformitate cu termenii de referință ai evaluării, cu *metoda de evaluare*, *modelul de evaluare* și *utilizarea desemnată*.

60. Selectarea datelor de intrare

- 60.1 *Evaluatorul* este responsabil pentru analiza *informațiilor*, ipotezelor și ajustărilor utilizate pentru obținerea *datelor de intrare* utilizate în *evaluare* și pentru estimarea *valorii*. *Evaluatorul trebuie* să cunoască convențiile din piață pentru a fi capabil să determine adecvarea *informațiilor*, ipotezelor și ajustărilor utilizate pentru obținerea *datelor de intrare* la *data evaluării*. Convențiile, cum ar fi prețurile cotate, intervalele valorice sau randamentele, variațiile minime ale titlurilor de valoare sau punctele procentuale și ipotezele privind fluxurile de numerar etc. *trebuie* înțelese și implementate în *evaluare* în mod adecvat.
- 60.2 *Evaluatorul trebuie* să identifice și să analizeze sursa *informațiilor*, ipotezelor și ajustărilor utilizate pentru a obține *date de intrare*, în scopul determinării oricăror limitări sau părtiniri. Aceasta include *informațiile* și *datele de intrare* din surse interne, precum și cele din surse externe sau dobândite de la *furnizorii externi de servicii sau specialiști*.
- 60.3 *Datele de intrare trebuie* selectate din *informațiile*, ipotezele și ajustările relevante în contextul *activului și/sau al datoriei* evaluat(e), termenilor de referință ai evaluării, *metodei de evaluare*, *modelului de evaluare* și al *utilizării desemnate*.
- 60.4 *Datele de intrare trebuie* să fie suficiente pentru modelele de evaluare utilizate pentru ca evaluatorul, în baza *raționamentului său profesional*, să evalueze *activul și/sau datoria* subiect.
- 60.5 *Evaluatorul trebuie* să analizeze dacă *informațiile*, ipotezele, ajustările sau *datele de intrare* sunt *semnificative* pentru *evaluare* și pentru *valoarea* rezultată atunci când determină eforturile de a obține astfel de informații, inclusiv relevanța oricăror informații substituit utilizate.
- 60.6 În situația în care *evaluatorul* se află în imposibilitatea de a obține *date de intrare semnificative* care sunt „potrivite pentru utilizare”, acesta *ar trebui* să aplice alte metodologii pentru a realiza *evaluarea* sau să analizeze dacă are capacitatea de a efectua *evaluarea* în mod adecvat pentru *utilizarea desemnată*.
- 60.7 La *evaluarea* portofoliilor sau grupurilor de *active și/sau datorii* asemănătoare, *evaluatorul ar trebui* să analizeze dacă *datele de intrare* au un grad adecvat de coerență pentru aceste portofolii sau grupe de active.
- 60.8 Dacă o *evaluare* este recurentă și anumite *informații*, ipoteze, ajustări și *date de intrare* pot fi colectate și utilizate în timp, acestea *trebuie* reanalizate la fiecare *dată a evaluării* pentru a se determina dacă continuă să fie adecvate pentru

evaluare.

- 60.9 Dacă *datele de intrare semnificative* nu sunt adecvate sau nu pot fi suficient argumentate, *evaluarea* nu va fi conformă cu SEV.

70. Utilizarea informațiilor și datelor de intrare

- 70.1 *Evaluatorul trebuie să determine adecvarea informațiilor, ipotezelor, ajustărilor și a datelor de intrare în contextul utilizării desemnate, la data evaluării. Ca atare, evaluatorul trebuie să aplice proceduri de control al calității informațiilor, ipotezelor, ajustărilor și datelor de intrare pe care le utilizează în evaluare. Aceste proceduri trebuie să trateze orice riscuri semnificative ale evaluării aferente informațiilor și controalelor. Setul de proceduri poate include - fără a se limita la acestea - testarea cantitativă prin comparație cu o sursă de referință, testarea calitativă sau cantitativă a surselor de informații sau de date de intrare, discrepanțe, identificarea datelor atipice sau realizarea analizei contribuției factorilor pentru corelarea dintre modificările datelor și modificările rezultatelor evaluării.*
- 70.2 *Atunci când dimensionează efortul implicat de realizarea controlului calității, evaluatorul trebuie să ia în considerare dacă informațiile, ipotezele, ajustările sau datele de intrare sunt semnificative pentru evaluare și rezultatul acesteia.*
- 70.3 *Pe parcursul evaluării, evaluatorul trebuie să asigure existența controalelor calității informațiilor, ipotezelor, ajustărilor și datelor de intrare. Aici sunt incluse informațiile, ipotezele, ajustările și datele de intrare din surse interne și cele dobândite extern, de la furnizori externi de servicii și specialiști.*
- 70.4 *Evaluatorul ar trebui să utilizeze informații și date de intrare cât mai contemporane posibil cu data evaluării. Ca atare, evaluatorul trebuie să proiecteze și să pună în aplicare controale ale calității pentru a analiza actualitatea datelor și a elimina datele vechi:*
- (a) *În lipsa datelor adecvate din punct de vedere al momentului în timp, evaluatorul poate utiliza date care pot fi considerate, în mod rezonabil, o aproximare a datelor care ar fi fost adecvate. De exemplu, aplicând raționamentul profesional, evaluatorul determină care este cel mai bun echivalent de timp pentru data evaluării.*
 - (b) *În cazul în care informațiile, ipotezele, ajustările sau datele de intrare nu sunt cele de la data evaluării, evaluatorul trebuie să evalueze dacă acestea sunt adecvate, precum și necesitatea unor controale ale calității suplimentare. De exemplu, datele istorice pot fi adecvate pentru a obține date de intrare pentru un anumit instrument financiar. Evaluatorul ar trebui să analizeze dacă aceste informații sunt relevante pentru utilizarea desemnată.*
 - (c) *Pentru evaluările recurente, evaluatorul trebuie să reevalueze informațiile, ipotezele, ajustările sau datele de intrare aferente datelor de evaluare pentru a determina dacă acestea continuă să fie adecvate. Nu există un interval de timp consecvent în care informațiile, ipotezele, ajustările sau datele de intrare*

ar putea să nu fie adecvate, deoarece acestea vor depinde de *informațiile* utilizate și de condițiile de piață de la momentul obținerii lor și de utilizarea lor în *evaluare*. Pentru datele substituit *ar trebui* analizat dacă gradul de similitudine rămâne valabil.

- 70.5 Deoarece *informațiile*, ipotezele, ajustările și *datele de intrare* pot fi furnizate sau folosite de diferite părți implicate în procesul de evaluare, responsabilitatea de a identifica aceste *informații* și de a asigura încorporarea corespunzătoare a acestora în *evaluare* trebuie să revină unor persoane cu experiență adecvată. Odată ce s-a stabilit că *informațiile*, ipotezele, ajustările și *datele de intrare* sunt adecvate, acestea *ar trebui* să nu mai fie modificate sau ajustate decât dacă sunt supuse unui proces riguros de control al calității. Dacă *evaluatorul* utilizează un set de *informații* modificat, *trebuie* să păstreze disponibil și setul original de *informații*, ipoteze, ajustări și *date de intrare* pentru comparație.

80. Documentarea informațiilor și datelor de intrare

- 80.1 *Evaluatorul trebuie* să documenteze baza concluziilor privind calitatea generală a *informațiilor*, ipotezelor, ajustărilor și *datelor de intrare semnificative* utilizate în *evaluare*. Această documentație *trebuie* să includă sursele, etapele și motivul pentru care *evaluatorul* a ales să utilizeze aceste *informații*, ipoteze, ajustări și *date de intrare*. În plus, documentația *ar trebui* să includă o descriere a controlului calității *informațiilor* implementat.
- 80.2 Documentația *trebuie* să fie adecvată pentru a permite altui evaluator, care aplică *raționamentul profesional*, să înțeleagă scopul *evaluării*, munca efectuată și concluziile la care s-a ajuns.
- 80.3 Procedurile efectuate de funcția de verificare și contestare *ar trebui* documentate astfel încât să permită altui *evaluador* să analizeze munca efectuată și fundamentul concluziei asupra *valorii*.
- 80.4 Pentru *evaluările* recurente, *evaluatorul trebuie* să explice și să documenteze baza *informațiilor*, ipotezelor, ajustărilor și *datelor de intrare semnificative utilizate*, inclusiv modificările semnificative ce au survenit și de ce acestea au fost adecvate.

90. Generalități privind modelele de evaluare

- 90.1 Această secțiune a standardului completează SEV 105 *Modele de evaluare*, adăugând detalii suplimentare cu privire la *instrumentele financiare*.
- 90.2 Obiectivul acestei secțiuni a standardului este acela de a stabili cerințele privind selectarea și utilizarea adecvată a modelelor în cadrul unei *evaluări*.
- 90.3 Un *model de evaluare* constituie o implementare cantitativă a unei întregi metode ori a unei părți dintr-o metodă, prin intermediul căreia *datele de intrare* sunt transformate în rezultate utilizate la estimarea *valorii*.
- 90.4 Un *model de evaluare* se poate baza pe alte *modele de evaluare* pentru a obține *datele de intrare* sau pentru a ajusta rezultatele obținute.

- 90.5 Un *model de evaluare* poate fi elaborat intern sau poate fi obținut dintr-o sursă externă, adică un *specialist* sau un furnizor extern de servicii.
- 90.6 Pentru dezvoltarea, implementarea, testarea și utilizarea *modelelor de evaluare trebuie* să fie responsabile persoane cu experiență adecvată.

100. Caracteristicile modelelor de evaluare adecvate

- 100.1 Pentru ca o *evaluare* să poată produce *valori* consecvente cu *utilizarea desemnată*, *evaluarea trebuie* să utilizeze *modele de evaluare* adecvate *abordării în evaluare* utilizată pentru evaluarea *instrumentului financiar*.
- 100.2 *Evaluatorul trebuie* să stabilească dacă *modelul de evaluare* este adecvat, ceea ce, în sensul SEV 500 *Instrumente financiare*, înseamnă „potrivit pentru utilizare” în ceea ce privește *activele și/sau datoriile* evaluate, termenii de referință ai evaluării și *metoda de evaluare*.
- 100.3 *Evaluatorul trebuie* să aplice *raționamentul profesional* pentru a analiza caracteristicile *modelelor de evaluare* prezentate mai jos:
- a) acuratețe: *modelul de evaluare* nu prezintă erori și funcționează în concordanță cu obiectivele *evaluării*;
 - b) caracter complet: *modelul de evaluare* abordează toate caracteristicile *activului și/sau datoriei* care contribuie la estimarea *valorii*;
 - c) actualitate: *modelul de evaluare* reflectă condițiile de piață de la *data evaluării*;
 - d) transparență: toate persoanele care elaborează și se bazează pe un *model de evaluare trebuie* să înțeleagă cum funcționează *modelul de evaluare*, precum și limitările inerente ale acestuia.
- 100.4 În anumite cazuri, este posibil ca *modelul de evaluare* să nu încorporeze toate aceste caracteristici. Prin urmare, *evaluatorul trebuie* să analizeze și să concluzioneze dacă *modelul de evaluare* este adecvat pentru a evalua *activele și/sau datoriile* în conformitate cu domeniul de activitate, *metoda de evaluare* și *utilizarea desemnată*.

110. Selectarea modelului de evaluare

- 110.1 Procesul de selectare a *modelului de evaluare* adecvat pentru *utilizarea desemnată* presupune aplicarea *raționamentului profesional*. Posibilitatea ca *modelele de evaluare* să producă erori subliniază importanța unor procese robuste și cuprinzătoare aferente elaborării *modelului de evaluare* (a se vedea SEV 105 *Modele de evaluare*, secțiunea 40);
- (a) selectarea unui *model de evaluare* adecvat *ar trebui* să includă următoarele etape:
- (i) proiectare, dezvoltare și implementare: determinarea *abordărilor* și tehnicilor de *evaluare* adecvate;
 - (ii) testare și calibrare pe date de piață (adică tranzacții recente sau cotații de

piață): asigură că implementarea modelului este coerentă cu *utilizarea desemnată*;

(iii) documentare: documentarea politicilor și a procedurilor consecvente cu *utilizarea desemnată a evaluării* efectuate pe parcursul întregului proces de elaborare a modelului, precum și a oricăror limitări sau ajustări.

(b) atunci când *modelul de evaluare* este dezvoltat de un *specialist* sau un *furnizor extern de servicii*, ar trebui să existe un proces de analiză al acestora similar celui aplicat modelelor elaborate intern.

120. Testarea modelului de evaluare

120.1 *Modelele de evaluare trebuie* testate înainte de a fi utilizate. Testarea unui *model de evaluare* este esențială pentru a determina dacă diferitele componente ale acestuia și modelul în integralitatea lui funcționează conform modului în care au fost proiectate și *trebuie* să includă:

(a) adecvarea la *utilizarea desemnată* a acestuia;

(b) adecvarea *datelor de intrare* utilizate în *modelul de evaluare*;

(c) acuratețea matematică;

(d) acuratețea operațională (legăturile dintre *date* etc.)

(e) robustețea (adică rezultatele obținute prin aplicarea modelului sunt adecvate pentru un set de *date de intrare* și dacă există limitări).

120.2 Natura testării și a analizei va depinde de tipul *modelului de evaluare* și de *instrumentul financiar* la care se aplică modelul. Elaborarea unui *model de evaluare* adecvat probabil că va necesita mai multe teste diferite. Dacă prin testarea acestuia se dovedește că *modelul de evaluare* nu este adecvat pentru utilizarea sa desemnată, *modelul de evaluare* trebuie corectat sau respins.

120.3 *Evaluatorul trebuie* să înțeleagă capacitățile și limitările unui *model de evaluare* având în vedere simplificările și ipotezele acestuia. O parte dintre limitări provin din punctele slabe ale *modelului de evaluare*, generate de neajunsurile, aproximările și incertitudinile aferente acestuia. Totodată, limitările sunt o consecință a ipotezelor pe care se sprijină un *model de evaluare*, acestea putând restrânge domeniul de aplicare la o serie limitată de circumstanțe și situații specifice.

120.4 Testarea ar *trebui* efectuată cu scopul de a determina posibilele limitări ale unui *model de evaluare* și pentru a evalua modul în care acesta se comportă cu o serie de *date de intrare*. Testarea *trebuie*, de asemenea, să determine influența ipotezelor și să identifice situațiile în care *modelul de evaluare* nu este adecvat pentru *utilizarea desemnată* a acestuia sau devine nefiabil. Testarea *trebuie* efectuată pentru condiții de piață diferite, inclusiv pentru scenarii care depășesc cadrul așteptărilor obișnuite ale pieței. Scenariile extreme *trebuie* evaluate pentru a se identifica orice limite ale eficacității *modelului de evaluare*.

- 120.5 Un *model de evaluare* adecvat *trebuie* să dispună de *informații* documentate care să sprijine alegerile de modelare *semnificative*, inclusiv *metodologia de evaluare*, ipotezele *modelului de evaluare*, *datele* și calculele matematice specifice. În cadrul acestui proces, *datele de intrare semnificative* ale *modelului de evaluare* *ar trebui* să fie supuse analizei, atât prin evaluarea calității și amplitudinii *modelului de evaluare*, cât și prin analize și teste suplimentare, după caz. Principalele procese de validare a robusteții conceptuale a modelului sunt următoarele:
- (a) analiza consecvenței dintre *modelul de evaluare* și termenii de referință ai evaluării și *utilizarea desemnată* a acestuia;
 - (b) compararea *metodologiilor de evaluare* adoptate cu alte concepte teoretice și abordări;
 - (c) ipotezele modelului *trebuie* analizate, apreciind influența acestora asupra rezultatelor și limitărilor *modelului de evaluare*;
 - (d) relevanța și credibilitatea *informațiilor*, ipotezelor, ajustărilor și *datelor de intrare* utilizate în *modelul de evaluare* *trebuie* evaluate.
- 120.6 Dacă testarea indică faptul că *modelul de evaluare* poate fi inexact sau instabil, *trebuie* să existe politici care să solicite modificarea *modelului de evaluare*, stabilirea unor limitări de utilizare, înlocuirea acestuia sau chiar abandonarea modelului.
- 120.7 Pentru a se stabili robustețea conceptuală a *modelului de evaluare* și a se seta condițiile de utilizare a acestuia *trebuie* să se analizeze *informațiile* calitative și *raționamentul profesional* aplicat în cadrul *modelului*, inclusiv logica, *ipotezele modelului* și tipurile de *date de intrare* utilizate. Procesul de validare *trebuie* să asigure că aspectele calitative și *raționamentul profesional* sunt analizate într-o manieră adecvată și sistematică, documentată și bazată pe argumente.
- 120.8 Menținerea unui *model de evaluare* adecvat necesită un proces de monitorizare constând în verificări periodice efectuate de verificatori calificați și obiectivi, proces proporțional cu nivelul *riscului evaluării* generat de continuarea utilizării *modelului de evaluare*.
- 120.9 Pentru orice deficiențe detectate pe parcursul procesului de monitorizare *ar trebui* să existe proceduri care să se adreseze acestor deficiențe.
- 120.10 *Modelele de evaluare* utilizate pe o bază continuă sau modelele cu utilizări multiple *trebuie* să fie monitorizate regulat cu scopul de a se determina dacă acestea sunt în continuare adecvate *utilizării lor desemnate*.
- 120.11 Monitorizarea continuă *trebuie* să fie efectuată periodic, cu o frecvență adecvată cu natura utilizării modelului, cu disponibilitatea unor *informații* sau metode de modelare noi, cu modificările condițiilor de piață și cu mărimea *riscului evaluării* în cauză.
- 120.12 *Trebuie* să existe un proces de monitorizare a modului de mentenanță a caracteristicilor fundamentale ale *modelului de evaluare*, care să includă:

- (a) verificarea continuă a adecvării;
- (b) verificarea continuă a preciziei;
- (c) verificarea continuă a transparenței.

120.13 Orice proces de monitorizare *ar trebui* să includă o mare parte dintre testele utilizate în cadrul procesului inițial de elaborare a *modelului de evaluare*:

- (a) acuratețea în funcționare: *trebuie* să existe puncte de verificare prin care să se confirme că toate componentele *modelului de evaluare* funcționează conform modului în care au fost proiectate și continuă să fie precise din punct de vedere al funcționării. Monitorizarea *trebuie* să includă astfel de teste prin care se verifică dacă modelul continuă să își păstreze robustețea și stabilitatea.
- (b) confirmarea *datelor de intrare*: *trebuie* să existe un proces prin care să se confirme că toate *datele de intrare* ale *modelului de evaluare* rămân complete, rezonabile și precise și că reprezintă în continuare cea mai bună calitate disponibilă;
- (c) controlul modelului: *modelele de evaluare* trebuie să fie supuse procedurilor de control al modificărilor pentru a asigura că logica modelului este cea corectă. Procedurile de control al modificărilor *ar trebui* să vizeze cerințele privind aprobarea, documentarea modificărilor și validarea ulterioară. Ajustările modelului (care influențează *datele de intrare* sau rezultatele *modelului de evaluare*) *ar trebui* monitorizate și analizate pentru a se determina dacă sunt valide și au fost documentate în mod adecvat. Este nevoie ca ajustările modelului să fie urmărite și analizate cu scopul de a estima influența acestora asupra performanței modelului. Anumite ajustări ale *modelului de evaluare* pot să indice că acesta nu funcționează în modul dorit sau că are limitări.

120.14 Un proces de monitorizare continuă evaluează influența modificărilor suferite de mediul și parametrii inițiali din etapa de elaborare a *modelului de evaluare*. *Modelele de evaluare* trebuie analizate pentru a se determina dacă modificările suferite de *instrumentul financiar*, modificările *utilizării desemnate a evaluării* sau ale condițiilor de piață impun ajustarea, transformarea sau înlocuirea *modelului de evaluare*.

120.15 Un proces de monitorizare continuă *ar trebui* totodată să ia în considerare *informațiile* noi, odată ce devin disponibile, în special dacă acestea nu erau disponibile în etapa de dezvoltare a *modelului de evaluare* original. Noile *informații* empirice sau studiile de cercetare teoretică pot sugera nevoia ca metodele originale să fie modificate sau chiar înlocuite.

120.16 Oricare limitări și elemente de sensibilitate ale *modelului de evaluare*, care au fost identificate în procesul de elaborare, *trebuie* analizate regulat în cadrul procesului de monitorizare continuă. Dacă se cunoaște că *modelele de evaluare* funcționează numai pentru un anumit interval valoric al *datelor de intrare*, pentru

anumite condiții de piață sau alți factori, modelele *trebuie* monitorizate cu scopul de a se identifica situațiile proxime acestor constrângeri sau care le excedează.

În cadrul procesului de monitorizare continuă, în funcție de disponibilitatea informațiilor etalon, poate fi adecvat să se compare rezultatele unui anumit *model de evaluare* cu estimările generate de alte modele interne sau externe. Discrepanțele între rezultatele unui *model de evaluare* și etalon *ar trebui* să conducă în mod automat la analiza surselor și mărimii diferențelor, precum și la o analiză a încadrării acestor diferențe în intervalul considerat adecvat, în mod rezonabil, în funcție de natura comparației. Rezultatele analizei comparative pot să sugereze revizuirea *modelului de evaluare*; totuși, diferențele nu indică neapărat că *modelul de evaluare* este eronat. Datele etalon reprezintă în sine o altă estimare, iar diferențele pot fi cauzate de utilizarea altor *informații* sau metode. Însă, dacă un *model de evaluare* și datele etalon sunt foarte apropiate, acest fapt reprezintă mai degrabă un argument în favoarea *modelului de evaluare*.

- 120.17 În cadrul proceselor de control al calității, inclusiv cele de revizuire și contestare, dacă sunt identificate deficiențe *semnificative* în *modelul de evaluare*, atunci valoarea rezultată nu este conformă cu SEV.

130. Documentarea modelelor de evaluare

- 130.1 Documentația *ar trebui* să fie suficientă pentru a susține argumentarea *evaluării* și a include suficiente *informații* pentru a descrie concluzia evaluării la care s-a ajuns, astfel încât *evaluatorul* care aplică *raționamentul profesional* să fie capabil să înțeleagă și să verifice *evaluarea* (a se vedea SEV 105 *Modele de evaluare*, secțiunea 50).
- 130.2 *Ar trebui* să existe o documentație a *datelor de intrare semnificative* ale *modelului de evaluare*, inclusiv detalii despre proiectarea, dezvoltarea, implementarea și testarea modelului.
- 130.3 *Luând în considerare utilizarea desemnată*, *evaluatorul trebuie* să documenteze toate informațiile relevante pentru *evaluare*, inclusiv cerințele contabile, legale și de reglementare, recunoscând și existența *raționamentului profesional* în ceea ce privește dovezile care *ar trebui* incluse în documentație.
- 130.4 Documentația *trebuie* să fie suficient de detaliată pentru ca părțile care nu sunt familiarizate cu un *model de evaluare*, cum ar fi utilizatorii *modelului de evaluare*, să poată înțelege cum funcționează *modelul de evaluare*, limitările acestuia și ipotezele sale cheie.
- 130.5 Un *model de evaluare* adecvat *trebuie* să aibă o documentație care să includă următoarele informații:
- (a) procesul de selecție a metodologiei de evaluare, inclusiv abordarea teoretică, analizele suplimentare și alternativele luate în calcul;
 - (b) proiectarea *modelului de evaluare* și formulele;

- (c) ipotezele și condițiile limitative inerente *modelului de evaluare*;
- (d) procesul de selecție a *datelor de intrare*;
- (e) natura și motivația ipotezelor care țin de raționamentul profesional;
- (f) procedurile de testare a *modelului de evaluare* și rezultatele aferente;
- (g) procedurile de validare a modelului (dacă este cazul), rezultatele aferente și când *ar trebui* revalidat;
- (h) limitările *modelului de evaluare* și eliminarea acestora, dacă există;
- (i) concluzia și orice calificări, dacă este cazul.

140. Generalități privind controlul calității

- 140.1 Secțiunea privind controlul calității completează SEV 100 *Cadrul general al evaluării*, secțiunea 30, adăugând detalii suplimentare referitoare la *instrumentele financiare*.
- 140.2 Controlul calității constă în proceduri care au rolul de a asigura că *evaluarea* este realizată în conformitate cu SEV. Natura și amploarea procesului de control al calității depinde de *utilizarea desemnată*, utilizatorul desemnat, caracteristicile *activului și/sau datoriei* evaluat(e) și de complexitatea *evaluării*.
- 140.3 Controlul calității poate fi automat și/sau manual și poate include – fără a se limita la acestea - verificarea *informațiilor*, validarea *modelelor de evaluare*, reefectuarea calculelor în mod independent, testarea ex-post și verificarea datelor concrete.
- 140.4 Controlul calității *trebuie* să fie proiectat și aplicat astfel încât să evidențieze caracterul complet și integritatea procesului de *evaluare*, și caracterul adecvat al concluziei asupra *valorii* pentru *utilizarea desemnată*.
- 140.5 Controlul calității *trebuie* să fie documentate în mod adecvat. Documentația *trebuie* să fie adecvată pentru a permite *evaluatorului* să înțeleagă, aplicând *raționamentul profesional*, domeniul de aplicare al controlului calității, munca efectuată și concluziile la care s-a ajuns.
- 140.6 Pentru *evaluările* recurente, controlul calității *trebuie* evaluat periodic cu scopul de a se asigura că la *data evaluării*, mediul de control este adecvat din punct de vedere al integrității și integralității (caracterului complet) acestuia. Verificarea periodică a procesului de control *trebuie* documentată.
- 140.7 *Evaluatorul* poate să delege efectuarea procesului de control al calității (de exemplu, să angajeze un *furnizor extern de servicii* sau un *specialist*), însă responsabilitatea pentru *evaluare* și pentru *valoarea estimată* nu poate fi atribuită altcuiva.
- 140.8 Controlul calității *ar trebui* să includă un anumit grad de verificare și contestare.

150. Caracteristicile unui control al calității adecvat

- 150.1 Atunci când sunt selectate și implementate controale ale calității, acestea trebuie să aibă în vedere următoarele caracteristici:
- (a) caracterul complet: *evaluările* conduc la *valori* care reflectă suficient caracteristicile *activeelor* și/sau ale *datoriilor*;
 - (b) eficiența: reușesc să conducă la estimarea unei valori conforme cu SEV;
 - (c) transparența: furnizează suficiente informații pentru susținerea *evaluării* și include suficiente informații pentru a descrie concluzia evaluării la care s-a ajuns, astfel încât *evaluatorul* care aplică *raționamentul profesional* să fie capabil să înțeleagă și să verifice *evaluarea*.

160. Punerea în aplicare a controlului calității

- 160.1 Controlul calității *trebuie* să fie proiectat și pus în aplicare într-un mod care să contribuie la garantarea conformității *evaluării* cu SEV.
- 160.2 Pentru a realiza acest lucru, controlul calității ar *trebui* să confirme că, la *data evaluării*, procesul de control al calității a asigurat următoarele:
- (a) completitudinea informațiilor privind populația de instrumente financiare de evaluat;
 - (b) acuratețea informației privind instrumentele financiare supuse *evaluării*, cu detalii descriptive suficiente pentru a efectua *evaluarea*;
 - (c) procesul de control al calității a fost aplicat asupra:
 - (i) *informațiilor*, ipotezelor, ajustărilor și *datelor de intrare*;
 - (ii) selecției modelelor utilizate pentru a estima *valoarea*;
 - (iii) intervențiilor manuale sau de alt tip asupra procesului stabilit;
 - (iv) comunicării și documentării procesului de *evaluare* și a *valorii* rezultate.
- 160.3 În cazul *evaluărilor* care presupun delegarea către alți *specialiști* sau *furnizori externi de servicii*, *evaluatorul trebuie* să înțeleagă și analizeze rolurile și responsabilitățile, activitatea efectuată și rezultatele la care au ajuns.
- 160.4 Controalele calității ar *trebui* să fie reevaluate la fiecare *dată a evaluării*, deoarece *instrumentele financiare* și mediul aferent în care acestea sunt evaluate pot suferi modificări în timp.
- 170. Verificare și contestare**
- 170.1 Verificarea și contestarea reprezintă o analiză a *evaluării* sau a *valorii*, care este realizată independent față de *evaluator*. În efectuarea unei *evaluări*, verificarea și contestarea ar *trebui* realizate pentru a evalua caracterul rezonabil al deciziilor luate de *evaluator* pe parcursul *evaluării* și conformitatea cu SEV.
- 170.2 În ceea ce privește modelele de evaluare, ar *trebui* efectuată o validare independentă pentru a analiza adecvarea *modelului de evaluare* selectat în raport

cu obiectivele de proiectare și cu *utilizarea desemnată*, pentru a se determina dacă funcționează conform proiectării și dacă au fost identificate limitările *modelului de evaluare*, iar impactul acestora asupra *valorii* este înțeleș.

- 170.3 Procesul de validare *ar trebui* efectuat de una sau mai multe persoane cu cunoștințe, abilități și expertiză suficiente cu privire la instrumentul financiar evaluat. În plus, aceștia *ar trebui* să aibă autoritatea de a contesta în mod eficient *modelul de evaluare*.
- 170.4 Amploarea și rigoarea procedurilor de validare *ar trebui* să fie proporționale cu *utilizarea desemnată a modelului de evaluare*. Testele specifice efectuate și frecvența acestora depind de circumstanțe și *trebuie* definite și stabilite în mod corespunzător ca parte a *evaluării* generale.
- 170.5 Pentru *modelele de evaluare* care sunt destinate utilizării continue, procesul de validare *ar trebui* să aibă loc periodic atât timp cât *modelul de evaluare* rămâne în uz.
- 170.6 Procedurile de validare și rezultatele validării *trebuie* să fie documentate și transparente pentru *evaluator* și utilizatorii *modelului*, și să fie realizate la timp.
- 170.7 Procedurile de validare și rezultatele validării *modelelor de evaluare* provenite de la terți *trebuie* să fie documentate și transparente pentru *evaluator* și utilizatorii *modelului de evaluare*, și să fie realizate la timp.

180. Cadrul general al controlului evaluării

- 180.1 În cazul *evaluărilor* cu o complexitate mai mare sau care implică mai multe persoane sau procese, atribuirea responsabilităților *trebuie* să fie documentată pentru a se asigura că, prin dezvoltarea unui cadru de control al *evaluării*, responsabilitatea pentru execuția tuturor componentelor este clară.
- 180.2 Cadrul de control al *evaluării ar trebui* să cuprindă:
- (a) definiția clară a rolurilor și responsabilităților fiecărei părți implicate în *evaluare*;
 - (b) identificarea părților responsabile - inclusiv pentru controlul calității și verificare și contestare - și confirmarea faptului că părțile responsabile dispun de capacități și resurse corecte și suficiente pentru a-și duce la îndeplinire responsabilitățile;
 - (c) procedurile de analiză a evaluării, escaladare și remediere;
 - (d) tipurile de *riscuri ale evaluării* aferente *evaluării* și mărimea acestora;
 - (e) în cazul fiecărui tip de instrument, fie identificarea directă, fie definirea atributelor pentru fiecare dintre următoarele aspecte:
 - (i) *informații și date de intrare*;
 - (ii) *modele de evaluare*;
 - (iii) cerințe de documentare pentru întreg procesul de *evaluare*;
 - (iv) calendarul și frecvența *evaluărilor*.

- 180.3 *Evaluatorul* poate delega efectuarea procesului de control al evaluării (de exemplu, poate angaja un *furnizor extern de servicii* sau un *specialist*). Impactul unui astfel de demers *ar trebui* luat în considerare în controlul evaluării.
- 180.4 Pentru evaluările recurente, cadrul de control al evaluării *ar trebui* să fie verificat și actualizat pentru a se asigura că acesta continuă să fie relevant.

190. Realizarea evaluării

- 190.1 *Trebuie* să existe un proces care să asigure utilizarea adecvată a *datelor de intrare* și a *modelelor de evaluare* pentru a dezvolta o *valoare* în conformitate cu *utilizarea desemnată*. Utilizarea adecvată a acestora *ar trebui* să includă o înțelegere a procesului de dezvoltare și utilizare a *datelor de intrare* și a *modelelor de evaluare*, împreună cu orice limitări, incertitudini sau inexactități.
- 190.2 *Trebuie* să existe un proces prin care să se analizeze conformitatea *evaluării* cu termenii de referință ai *evaluării* și a *valorii* cu *utilizarea desemnată*.
- 190.3 Limitările, incertitudinile sau inexactitățile *trebuie* analizate pentru a se determina dacă *valoarea* a fost estimată corespunzător pentru *utilizarea desemnată*.
- 190.4 Calibrarea *modelului de evaluare* *trebuie* efectuată în cadrul evaluării. Calibrarea constă într-o comparație a valorilor rezultate dintr-un *model de evaluare* cu valorile observate efectiv și/sau așteptate. Valorile observate efectiv ar putea include *prețurile* observate în cadrul tranzacțiilor de pe o piață secundară sau *prețurile* observate la emitere. *Valorile* așteptate pot să includă intervalele rezonabile stabilite pentru variația așteptată a *valorii* în comparație cu indicatorii de performanță ai evaluării sau cu valorile obținute prin aplicarea altor *modele de evaluare*. Printre rezultatele așteptate se numără și aplicarea *raționamentului profesional* pentru a confirma dacă *valorile* rezultate au sau nu logică.
- 190.5 În evaluarea analizei de calibrare a modelului *ar trebui* utilizată o varietate de teste cantitative și calitative și tehnici analitice. Testele *ar trebui* să se bazeze pe metodologia *modelului de evaluare*, complexitatea acestuia, disponibilitatea *informațiilor* și *riscul evaluării*. Testele *ar trebui* să fie concepute pentru fiecare situație, deoarece nu toate testele vor fi eficiente sau fezabile în orice circumstanță.
- 190.6 Dacă analiza aduce dovezi ale inadecvării *datelor de intrare* sau performanței *modelului de evaluare*, *trebuie* luate măsuri pentru a aborda problema, a înțelege cauzele acesteia și a remedia abaterile.

200. Documentare

- 200.1 Documentația *trebuie* să fie suficientă pentru a descrie controalele calității implementate, inclusiv verificarea și contestarea (dacă este cazul). Documentația *trebuie* să conțină suficiente detalii pentru a fi considerată rezonabilă de către *evaluatorul* care aplică *raționamentul profesional*.
- 200.2 În situația în care în procesul de control al calității, inclusiv procedurile de verificare și contestare, se evidențiază nereguli, problema (problemele) identificată (identificate), alături de parțialitatea deciziilor luate și acțiunile bazate

pe aceste decizii *ar trebui* să fie documentate.

- 200.3 În cazul *evaluărilor* recurente, documentația *trebuie* verificată și actualizată la intervale regulate, astfel încât să se asigure că evaluările își ating în continuare obiectivele. Suplimentar, *trebuie* să se efectueze o verificare în situația în care survin modificări *semnificative* la nivelul instrumentelor financiare sau al mediului acestora.

Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Cadrul general al evaluării	30
Termenii de referință ai evaluării	40
Tipuri ale valorii	50
Abordări și metode de evaluare	60
Abordarea prin piață	70
Abordarea prin venit	80
Abordarea prin cost	90
Informații și date de intrare	100
Modele de evaluare	110
Documentare și raportare	120
Considerente speciale pentru mașini, echipamente și instalații	130

10. Prezentare generală

- 10.1 Principiile conținute în Standardele generale se aplică la *evaluările* mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii (MEI). Acest standard include modificări, cerințe suplimentare sau exemple specifice privind modul de aplicare a Standardelor generale pentru *evaluările* care cad sub incidența acestui standard. *Evaluările* de MEI trebuie să respecte și standardele aplicabile pentru acel tip de *activ și/sau datorie* (a se vedea SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*, după caz).

20. Introducere

- 20.1 MEI (care *pot* fi uneori considerate drept un tip de bunuri mobile) reprezintă *active corporale* deținute, de obicei, de o entitate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau pentru prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și care se preconizează să fie utilizate pe o perioadă de timp. Totodată, MEI pot să includă active de

infrastructură, care, de regulă, fac parte dintr-un sistem specializat, dintr-o rețea sau dintr-un grup de active complementare. Acolo unde este cazul, *evaluarea activelor de infrastructură ar trebui*, de asemenea, să ia în considerare SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*.

- 20.2 Dreptul de utilizare a mașinilor, echipamentelor și instalațiilor (așa cum rezultă acest drept dintr-un contract de închiriere¹⁶) cade, de asemenea, sub incidența acestui standard. *Trebuie*, totodată, menționat faptul că „dreptul de utilizare” al unui *activ* ar putea avea o durată de viață diferită de durata de viață utilă (durată care ia în considerare atât mentenanța preventivă, cât și pe cea predictivă) a *activului* în sine și, în astfel de situații, *trebuie* precizată diferența.
- 20.3 În conformitate cu premisa celei mai bune utilizări, un grup de *active* poate avea o valoare mai mare atunci când *activele* sunt luate în considerare în mod individual decât ca parte a unui grup de *active* sau invers. MEI a căror cea mai bună utilizare este „utilizarea curentă” în cadrul unui grup de *active trebuie* evaluate pe baza unor ipoteze corespunzătoare grupului de *active din care fac parte*.
- 20.4 În mod normal, *activele necorporale* nu fac parte din categoria MEI. Totuși, un *activ necorporal* poate avea efect asupra *valorii* activelor MEI. Programele pentru calculator, datele tehnice, documentele de producție și brevetele de invenție sunt exemple de *active necorporale* care pot avea un impact asupra *valorii* activelor MEI. Dacă *evaluarea activelor necorporale* separate sau încorporate este necesară pentru a evalua *activele* MEI, acestea *ar trebui* incluse în *evaluare*.
- 20.5 În mod normal, *evaluarea* MEI va impune luarea în considerare a mai multor factori care se referă la *activul* în sine, la mediul înconjurător, la potențialul fizic, funcțional sau economic aferent acestuia. Exemple de astfel de factori care *pot* fi luați în considerare sunt:
- (a) Factori legați de *activ*:
- (i) specificația tehnică a *activului*;
 - (ii) duratele de viață utilă, economică sau fizică rămase, ținând cont de mentenanța preventivă și predictivă;
 - (iii) starea *activului*, inclusiv istoricul privind mentenanța sa și cheltuieli de capital istorice;
 - (iv) orice formă de depreciere funcțională, fizică sau tehnologică a *activului*;
 - (v) dacă *activul* nu este evaluat pe amplasamentul lui curent, *costurile* de demontare și de mutare, precum și costurile asociate *activului* aflat pe

¹⁶ Închirierea se poate referi la orice formă de cedare a dreptului de utilizare (de exemplu, leasing, concesiune, închiriere).

amplasamentul său curent, cum ar fi costurile de montare și repunere a *activului* în stare optimă de funcționare;

- (vi) pentru *un activ* care este utilizat în scopul închirierii, opțiunile de prelungire a închirierii și alte posibilități referitoare la finalul perioadei de închiriere (deseori cu referire la valoarea terminală);
- (vii) orice pierdere potențială a unui *activ* complementar, de exemplu, durata de exploatare a unui activ poate fi diminuată din cauza duratei contractului de închiriere a construcției în care este amplasat;
- (viii) costurile suplimentare aferente transportului, instalării și punerii în funcțiune a unor echipamente suplimentare etc.; și
- (ix) în situația în care nu sunt disponibile costurile istorice pentru *activul* care poate aparține unei instalații în curs de construire, *evaluatorul* poate prelua informații din contractul(ele) de proiectare, achiziție și construire (dacă există).

(b) Factori legați de mediu sau factori externi:

- (i) localizarea față de sursa de materie primă și de piața produselor realizate de *activ* sau de grupul de *active*. Adecvarea localizării poate avea o durată limitată, de exemplu, dacă materiile prime sunt limitate sau dacă cererea este tranzitorie;
- (ii) impactul oricărei legislații sau al factorilor externi care fie restricționează utilizarea, fie impun costuri suplimentare de funcționare sau de demontare pentru MEI, fie reduc cererea pentru un produs realizat de *activ* sau de grupul de *active*;
- (iii) deșeurile toxice, care *pot* fi substanțe chimice în stare solidă, lichidă sau gazoasă, *trebuie* depozitate sau distruse de către personal specializat. Acest fapt este important pentru întregul sector de producție; și
- (iv) licențele de exploatare ale anumitor active *pot* fi restricționate sau *pot* avea durate de viață limitate în anumite *jurisdicții*.

(c) Factori economici:

- (i) rentabilitatea efectivă sau potențială a *activului*, care s-ar putea baza pe compararea cheltuielilor de exploatare cu beneficiile efective sau cu cele potențiale ale întreprinderii în care *activul* operează (a se vedea SEV 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*);
- (ii) cererea pentru produsul realizat prin utilizarea *activului*, în legătură cu factorii macro și micro economici care ar putea influența cererea; și
- (iii) posibilitatea ca *activului* să i se atribuie o utilizare mai bună decât utilizarea sa curentă (respectiv, cea mai bună utilizare).

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

30. Cadrul general

- 30.1 În conformitate cu SEV 100 *Cadrul general*, *evaluatorul trebuie* să respecte principiile *evaluatorului* (a se vedea SEV 100 *Cadrul general*, secțiunea 10).

40. Termenii de referință ai evaluării

- 40.1 Pentru respectarea cerinței din SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, secțiunea 20 referitoare la identificarea *activului* și/sau a *datoriei* care se evaluează, în măsura în care influențează *valoarea*, *trebuie* luat în considerare gradul în care *activul* este atașat altor *active* sau este integrat în acestea. De exemplu:

- (a) *activele pot* fi fixate în mod permanent de teren și nu pot fi îndepărtate fără demolarea substanțială fie a *activului*, fie a construcției sau structurii în care acesta este încorporat;
- (b) un utilaj individual *poate* fi integrat într-o linie de producție, unde funcționarea lui este dependentă de alte *active*;
- (c) un *activ* poate fi considerat ca fiind o componentă a proprietății imobiliare (de exemplu, instalațiile de încălzire, ventilație și aer condiționat (HVAC)).

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

- 40.2 MEI destinate să furnizeze diferite servicii sau utilități unei construcții sunt adesea integrate în construcție și, odată instalate, deseori este dificil să fie separate de aceasta. În mod normal, aceste elemente vor fi incluse în proprietatea imobiliară și, prin urmare, acolo unde este cazul, *evaluatorul* trebuie, de asemenea, să ia în considerare cerințele cuprinse în SEV 400 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și SEV 410 *Proprietatea în curs de construire*. Astfel de exemple se referă la *active* pentru furnizarea de energie electrică, gaz, căldură, aer condiționat sau pentru ventilație și la echipamente precum lifturile. Dacă scopul *evaluării* solicită ca aceste elemente să fie evaluate separat, termenii de referință ai *evaluării* *trebuie* să conțină o precizare privind efectul firesc al includerii *valorii* acestora în *valoarea* proprietății imobiliare și faptul că nu *pot* fi valorificate separat.
- 40.3 Din cauza diversității și a diferitelor modalități de transport ale multor active MEI, în mod normal vor fi necesare ipoteze suplimentare pentru a descrie situațiile și circumstanțele în care sunt evaluate aceste *active*. Pentru conformarea la prevederile SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.1 (k), aceste ipoteze *trebuie* luate în considerare și precizate în termenii de referință ai *evaluării*. Exemple de ipoteze care *pot* fi adecvate în diferite situații, includ:

- (a) faptul că *activele* se evaluează în grup, instalate pe amplasament și ca parte a unei întreprinderi aflate în exploatare;
 - (b) faptul că *activele* se evaluează în grup, instalate pe amplasament, dar în ipoteza că întreprinderea nu este încă pusă în funcțiune;
 - (c) faptul că *activele* se evaluează în grup, instalate pe amplasament, dar în ipoteza că întreprinderea este închisă;
 - (d) faptul că *activele* se evaluează în grup, instalate pe amplasament, dar în premisa vânzării forțate (a se vedea SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă, A120);
 - (e) faptul că *activele* se evaluează ca elemente separate ce urmează să fie scoase de pe amplasamentul lor actual.
- 40.4 În anumite situații, *poate* fi adecvată folosirea mai multor ipoteze, de exemplu, pentru a arăta efectul pe care îl poate avea asupra *valorii activelor* închiderea unei întreprinderi sau încetarea operațiunilor tehnologice.
- 40.5 În plus față de cerințele cuprinse în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, secțiunile 20 și 30, documentarea desfășurată în cadrul unei misiuni de *evaluare trebuie* să fie adecvată *utilizării desemnate* a evaluării, precum și *tipului (tipurilor) valorii*.
- 40.6 Utilizând mijloace cum ar fi inspecția, interviurile, colectarea informațiilor, prelucrarea datelor sau analiza, *evaluatorul trebuie* să realizeze suficiente investigații și să culeagă suficiente informații pentru a asigura argumentarea adecvată a *evaluării*. Atunci când se stabilește amploarea documentării și a informațiilor necesare, aceasta se face prin aplicarea *raționamentului profesional* pentru a se asigura faptul că aceasta este adecvată scopului *evaluării*.
- 40.7 Atunci când o evaluare se bazează pe informații furnizate de o terță parte, alta decât *evaluatorul*, *ar trebui* să se analizeze dacă informațiile sunt credibile sau dacă se pot utiliza fără ca acest lucru să afecteze credibilitatea *evaluării*. *Datele de intrare semnificative* care sunt furnizate *evaluatorului* (de exemplu, de către management/proprietari) *ar trebui* analizate, investigate și/sau coroborate. În situațiile în care credibilitatea informațiilor furnizate sau nivelul de încredere al acestor informații nu poate fi susținut(ă), *ar trebui* să se decidă dacă și cum sunt utilizate aceste informații (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.1 (j)).
- 40.8 Atunci când se iau în considerare credibilitatea informațiilor furnizate și nivelul de încredere al acestor informații, *evaluatorul ar trebui* să analizeze aspecte cum ar fi:
- (a) utilizarea desemnată a *evaluării*;
 - (b) importanța informației pentru concluzia asupra *valorii*;

(c) competența sursei privind subiectul în cauză; și

(d) dacă sursa este independentă față de *activul* subiect și/sau față de *utilizatorul desemnat al evaluării* (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.1 (a)).

40.9 *Utilizarea desemnată a evaluării, tipul valorii*, amploarea și limitările documentării, precum și orice surse de informații utilizate în evaluare fac parte din termenii de referință ai misiunii de evaluare care *trebuie* comunicați tuturor părților (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*).

40.10 Dacă, pe parcursul evaluării, devine clar că documentarea sau limitările incluse în termenii de referință ai *evaluării* nu vor conduce la o *evaluare* credibilă sau că informațiile care ar trebui furnizate de către terți sunt fie indisponibile, fie inadecvate sau că limitările documentării, cum ar fi lipsa inspecției, sunt atât de însemnate încât rezultatul *evaluării* nu va fi adecvat scopului *evaluării*, în *raportul de evaluare trebuie* să se specifice în mod explicit că *evaluarea* nu este conformă cu SEV (a se vedea SEV 100 *Cadrul general al evaluării*, secțiunea 40 și SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3).

50. Tipuri ale valorii

50.1 Conform SEV 102 *Tipuri ale valorii*, în *evaluările* de MEI *evaluatorul trebuie* să selecteze *tipul (tipurile)* adecvat(e) al(e) *valorii*.

50.2 Utilizarea *tipului (tipurilor)* adecvat(e) al(e) *valorii* și a premiselor pe care se bazează *valoarea* (a se vedea SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă, A90-A120) are o importanță deosebită în *evaluările* de MEI, deoarece premisele de *evaluare* diferite ar putea conduce la diferențe *semnificative* între *valori*, respectiv dacă elementul de mașini și echipamente se evaluează în premisa „utilizării în continuare”, a lichidării ordonate sau a lichidării forțate (a se vedea SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă, A60). *Valoarea* majorității MEI poate suferi modificări în diferite premise ale *valorii*.

Valoarea de lichidare

50.3 Pentru a determina orice premisă a *valorii de lichidare*, *ar trebui* clarificat dacă premisa presupune evaluarea activelor la locație (in-situ) sau mutarea acestora (ex-situ). Caracteristicile asociate cu localizarea activului sau a grupului de active și concesiunea terenului sau termenii închirierii au, deseori, un impact asupra alegerii ipotezei de evaluare pe amplasament sau mutate din locație.

50.4 Indiferent dacă se consideră că *activul* sau grupul de *active* se găsește în locația curentă (in-situ) sau sunt mutate (ex-situ), în mod normal, premisa *valorii* luată în considerare *ar trebui* să vizeze cea mai mare sumă brută care ar fi realizată conform premisei respective. Aceasta se poate realiza prin vânzarea *activelor* în mod individual sau prin vânzarea *activelor* ca grup, în funcție de piață.

- 50.5 *Ar trebui* menționat că vânzarea unui *activ* mutat de pe amplasament (ex-situ) sau în mod individual poate fi destul de obișnuită în cazul mașinilor, echipamentelor și instalațiilor. În cazul infrastructurii, vânzarea unui *activ* mutat de pe amplasament (ex-situ) sau în mod individual poate fi sau poate să nu fie posibilă și depinde de caracteristicile *activului*.
- 50.6 Ipoteza schimbării locației (ex-situ) dă naștere posibilității ca anumite componente ale *activului* (sau *costuri* indirecte suportate inițial) să nu fie recuperate odată ce *activul* este mutat (fie fizic, fie economic). Aceste elemente pot include (fără a se limita la acestea) fundațiile, cablurile electrice și conductele aferente procesului tehnologic, cheltuielile de transport, costurile de instalare și de punere în funcțiune, clădirile fixe, echipamentul de siguranță și protecție etc.
- 50.7 În cazul în care termenii de referință ai *evaluării* solicită în mod explicit estimarea unei sume nete (nu o sumă brută) care ar fi realizată din vânzarea în cadrul procesului de lichidare, *ar trebui* clarificate natura și quantumul *costurilor* pe care vânzătorul este probabil să le suporte pentru trecerea de la valoarea brută la valoarea netă.

60. **Abordări în evaluare**

- 60.1 Pentru *evaluarea* MEI *pot* fi aplicate cele trei abordări principale în *evaluare* descrise în SEV 103 *Abordări în evaluare*, în funcție de natura *activelor* și/sau *datoriilor*, de informațiile disponibile și de datele concrete și situațiile în care sunt *evaluate*.

70. **Abordarea prin piață**

- 70.1 Pentru clasele de mașini, echipamente și instalații care sunt omogene, de exemplu, macarale, echipamente pentru construcții, autovehicule (ușoare și grele) și utilaje pentru terasamente, în mod obișnuit, este utilizată abordarea prin piață, deoarece pot exista *date* suficiente privind vânzările recente ale unor *active* similare. Totuși, multe tipuri de mașini, echipamente și instalații sunt specializate, iar dacă datele de piață sunt insuficiente sau inexistente, *trebuie* avut grijă la formularea unei concluzii asupra *valorii* prin aplicarea abordării prin piață. În astfel de situații, poate fi adecvată aplicarea fie a abordării prin cost, fie a abordării prin venit (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragraful 20.3).
- 70.2 La utilizarea abordării prin piață, tipurile de informații de piață vor include (a se vedea secțiunea 100, paragraful 100.2 al acestui standard):
- (a) vânzările încheiate ale unor *active* identice;
 - (b) vânzările încheiate ale unor *active* asemănătoare;
 - (c) prețurile cerute pentru *active* identice;
 - (d) prețurile cerute pentru *active* asemănătoare.

- 70.3 În funcție de *activul (activele)* supus(e) evaluării, informațiile de piață pot fi luate în considerare în diferite moduri, printre care:
- (a) *activ* cu *activ* (în mod individual);
 - (b) la nivel de linie de producție (un grup de *active* care formează o unitate de exploatare);
 - (c) la nivel de uzină/fabrică (o fabrică care produce X unități pe zi);
 - (d) la nivel de portofoliu (un grup de *active* care funcționează într-o regiune).
- 70.4 Atunci când *evaluatorul* ia în considerare tipurile de informații enumerate anterior, *ar trebui* întotdeauna să primeze cea mai bună utilizare. În mod concret, un portofoliu de *active* poate avea o valoare mai mare atunci când *activele* sunt *evaluate* în mod individual, față de situația în care sunt evaluate ca parte a unui portofoliu și invers. În aceste cazuri, *evaluatorul trebuie* să prezinte situația în mod explicit și să descrie raționamentul care conduce la un mod diferit de formulare a concluziei asupra valorii.
- 70.5 Vânzările încheiate *trebuie* să aibă întâietate față de prețurile cerute, iar informațiile disponibile la o dată imediat anterioară *datei evaluării ar trebui* preferate informațiilor de la o dată mai îndepărtată de *data evaluării*.
- 70.6 Credibilitatea informațiilor *ar trebui* analizată potrivit surselor acestora. În funcție de clasa de *active* analizată în cadrul *evaluării*, pot fi luate în considerare informații extrase din piața locală, națională sau internațională.
- 70.7 Abordarea prin piață care utilizează vânzările încheiate ale unor *active* identice include toate formele de depreciere ale *activului*, nemaifiind necesară aplicarea unor ajustări (cu toate că astfel de informații sunt rar întâlnite).
- 70.8 Atunci când se iau în considerare vânzările încheiate ale unor *active* asemănătoare sau prețurile cerute pentru acestea (și prețurile cerute pentru *active* identice), poate fi necesară aplicarea unor ajustări pentru a adapta informațiile la *activul* subiect, aceste ajustări putând să se aplice, printre altele pentru:
- (a) factorii tehnici (dimensiune, capacitate, scor, unități de producție, specificații etc.);
 - (b) factorii de depreciere și deteriorare (stare, intensitatea utilizării, vârstă, mentenanță, reparații capitale, costuri de exploatare);
 - (c) factorii legați de piață (localizare, monedă, cantități, prețul cerut în comparație cu prețul obținut prin vânzare, situația privind mediul/licențierea/conformitatea etc.);
 - (d) factorii temporali sau factorii privind *tipul valorii* (data vânzării față de *data evaluării*, vânzarea la valoarea de piață sau la valoarea de lichidare, în ipoteza amplasării la locație sau în ipoteza schimbării locației activelor, etc.).
- 70.9 Atunci când aplică ajustări pentru adaptarea informației la *activul* subiect, *evaluatorul* poate utiliza metode diferite, printre care:

- (a) ajustări directe (o ajustare exprimată în unități monetare sau ca sumă);
- (b) ajustări indirecte (ajustarea procentuală a informațiilor extrase din piață).

70.10 Informațiile extrase dintr-o piață activă și transparentă *ar trebui* să fie întotdeauna preferate în detrimentul unei piețe inactive și opace. Similar, comparabilitatea este mai bună atunci când sunt necesare mai puține ajustări pentru alinierea informațiilor de piață la *activul* subiect. În toate cazurile, raționamentul profesional *trebuie* aplicat pentru a se asigura că informațiile analizate sunt adecvate în raport cu natura *evaluării* realizate.

80. Abordarea prin venit

80.1 Abordarea prin venit poate fi utilizată pentru *evaluarea* MEI atunci când pot fi identificate fluxurile de numerar specifice *activului* sau unui grup de *active* complementare, de exemplu, dacă un grup de *active* ce formează o linie de fabricație produce un bun/serviciu vandabil sau generează un venit din închiriere.

80.2 Atunci când MEI sunt evaluate prin abordarea prin venit, *ar trebui*, în mod normal, să se excludă elementele de *valoare* care pot fi atribuite *activelor necorporale* și altor *active* contribuitoare (a se vedea paragraful 20.4 al acestui standard, SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării* și SEV 210 *Active necorporale*).

80.3 Abordarea prin venit poate fi, de asemenea, utilizată împreună cu alte abordări, pentru a estima existența și mărirea deprecierii economice și/sau a fondului comercial aferente unui *activ* sau grup de *active* complementare. Abordarea prin venit *ar trebui* utilizată cu mare atenție, deoarece poate fi dificil să se aloce fluxurile de numerar agregate generate de un grup de *active* complementare activelor individuale (acolo unde este necesar).

80.4 Atunci când *evaluarea* MEI se bazează pe abordarea prin venit, *trebuie* să se ia în considerare fluxurile de numerar care se așteaptă să fie generate pe perioada de previziune explicită aferentă *activului (activelor)*, precum și *valoarea activului* la sfârșitul perioadei de previziune explicită, cunoscută și sub denumirea de valoare terminală (a se vedea SEV 103, *Abordări în evaluare*, Anexă A20.2 - A20.22).

80.5 În conformitate cu SEV 103 *Abordări în evaluare*, abordarea prin venit a unui *activ* sau grup de *active* complementare poate fi folosită în situația în care cel mai important element care influențează *valoarea* este capacitatea *activului* de a genera venit și i se poate atribui o *pondere semnificativă*, printre altele, în următoarele circumstanțe:

- (a) *activul* sau grupul de *active* complementare prezintă o barieră importantă de acces pe piață pentru participanți;
- (b) crearea unui *activ* sau grup de *active* complementare cu aceeași utilitate, fie prin achiziție, fie prin construire, necesită un timp *semnificativ*;

- (c) există posibile obstacole de natură juridică sau de reglementare pentru crearea unui *activ* sau grup de *active* complementare cu aceeași utilitate;
- (d) un cumpărător ar fi dispus să plătească o primă *semnificativă* în schimbul posibilității de a utiliza imediat *activul* sau grupul de *active* complementare, datorită existenței pe piață a unor factori economici favorabili și/sau datorită certitudinii fluxului de numerar într-un viitor apropiat;
- (e) există inconveniente majore, riscuri sau alți factori implicați în obținerea, fie prin achiziție, fie prin construire, a unui *activ* sau grup de *active* complementare cu aceeași utilitate.

80.6 În plus, abordării prin venit *ar trebui* să i se acorde o *pondere semnificativă* la *evaluarea* unui *activ* sau grup de *active* complementare, în următoarele situații:

- (a) utilizarea abordării prin piață fie nu este practică, fie nu este relevantă pentru *evaluarea activelor* sau a grupului de *active* complementare;
- (b) este necesar ca *evaluarea* să ia în considerare numai *activul* sau grupul de *active* complementare ca un întreg, nu *valoarea activelor* componente individuale;
- (c) capacitatea *activului* sau a grupului de *active* complementare de a genera venit este stabilită prin rate de piață sau, frecvent, prin contracte la prețul pieței;
- (d) fluxul de numerar generat de un *activ* sau grup de *active* complementare este distinct și se poate deosebi în mod clar de celelalte segmente ale activității;
- (e) *valoarea* celorlalte *active* contribuitoare care sunt incluse în mod inerent în venitul generat poate fi ușor estimată, separat de *activ* sau de grupul de *active* complementare, prin alte metodologii de evaluare.

90. Abordarea prin cost

90.1 În general, abordarea prin cost se aplică în *evaluarea* MEI în special în cazul celor individuale, care sunt specializate sau au utilizări speciale. Primul pas este estimarea pentru un participant de pe piață, a *costului* înlocuirii *activului* subiect prin referință la costul cel mai scăzut dintre costul de reconstruire/reproducere și cel de înlocuire. Costul de înlocuire este *costul* de obținere a unui *activ* alternativ, cu o utilitate echivalentă; acesta poate fi cel al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate sau *costul* de reconstruire/reproducere al unei replici identice cu *activul* subiect. După estimarea costului de înlocuire, *valoarea ar trebui* ajustată pentru a reflecta influența deprecierei fizice, funcționale, tehnologice și economice asupra *valorii activului* subiect. Indiferent de situație, după ajustările aplicate unui anumit cost de înlocuire *ar trebui* să se obțină același cost ca cel al unui *activ* modern, echivalent din punct de vedere al performanței și utilității.

- 90.2 În anumite situații, *poate* fi adecvat să se utilizeze drept cost de reproducere al unui *activ* costul efectiv suportat de entitate la achiziția sau construirea *activului*. Totuși, înainte de a utiliza astfel de informații despre costul istoric, *evaluatorul ar trebui* să analizeze următoarele aspecte:
- (a) Data la care s-au efectuat cheltuielile istorice: în cazurile în care *costurile* efective suportate de o entitate nu sunt recente, ca urmare a modificărilor prețurilor de piață, a inflației/deflației sau a altor factori, aceste costuri ar putea să nu fie relevante sau pot necesita ajustarea pentru inflație/indexarea la un cost echivalent la *data evaluării*.
 - (b) Tipul *valorii*: *trebuie* acordată atenție atunci când se utilizează costurile sau marjele de profit proprii unui anumit participant de pe piață, deoarece acestea pot să nu reprezinte ceea ce ar putea plăti participanții tipici de pe piață. De asemenea, *evaluatorul trebuie* să analizeze și posibilitatea ca aceste costuri suportate de entitate să nu fie de natură istorică, din cauza faptului că datele contabile reflectă o achiziție anterioară sau achiziția unor MEI la mâna a doua. Indiferent de situație, *costurile* istorice *trebuie* indexate folosind indici adecvați.
 - (c) Includerea *costurilor* specifice: *evaluatorul trebuie* să ia în considerare toate *costurile semnificative* care au fost incluse, iar dacă aceste *costuri* contribuie la *valoarea activului* și pentru anumite *tipuri ale valorii*, poate fi adecvat să se aplice la *costuri* o marjă de profit.
 - (d) Componentele atipice pieței: *ar trebui* excluse *costurile* care nu ar fi suportate de participanții tipici de pe piață sau discounturile sau rabaturile care nu ar fi disponibile acestora.
- 90.3 După stabilirea costului de înlocuire *trebuie* aplicate deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică, după caz (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, secțiunea 80).

Metoda cost-capacitate

- 90.4 Potrivit metodei cost-capacitate, costul de înlocuire al unui *activ* cu o anumită capacitate, existentă sau necesară, se poate estima prin referință la *costul* unui *activ* similar, cu o capacitate diferită.
- 90.5 În mod uzual, metoda cost-capacitate se aplică în una din cele două modalități:
- (a) estimarea costului de înlocuire al unui *activ* sau al unor *active* cu o anumită capacitate atunci când se cunoaște costul de înlocuire al unui *activ* sau al unor *active* cu o capacitate diferită (de exemplu, capacitatea a două *active* subiect ar putea fi înlocuită cu capacitatea unui singur *activ* al cărui *cost* se cunoaște); sau
 - (b) estimarea costului de înlocuire pentru un *activ* modern echivalent, cu o capacitate necesară cererii previzibile, atunci când *activul* subiect are o capacitate excedentară (ca modalitate de stabilire a penalității pentru lipsa de utilitate, aplicată în cadrul ajustării pentru deprecierea *economică*).

- 90.6 Metoda cost-capacitate ar putea fi folosită ca metodă principală pentru a estima costul de înlocuire atunci când se aplică tehnica „de sus în jos”, sau ca metodă de verificare atunci când se aplică tehnica „de jos în sus”. Cu toate acestea, existența unei mașini/instalații comparabile identice, cu aceeași capacitate proiectată și din aceeași zonă geografică, este preferată metodei cost-capacitate.
- 90.7 Este de reținut că relația dintre *cost* și capacitate este deseori o relație neliniară, în consecință, poate fi necesară și o formă de ajustare exponențială. Cu toate acestea, *evaluatorul ar trebui* să fie precaut cu acest tip de ajustare atunci când se utilizează informații comparabile unde diferențele de capacitate sunt mari, deoarece este posibil ca rezultatele să nu fie credibile.

Metoda indexării

- 90.8 Indexarea este o metodă de estimare a costului de reconstruire a unui activ prin care se utilizează un coeficient (factor de indexare) aplicat costului istoric al activului pentru a reflecta inflația/deflația prețului *activului* în timp.
- 90.9 *Costul* istoric cuprinde cheltuiala suportată pentru achiziția *activului* la data punerii acestuia în funcțiune de către primul său proprietar. Este necesar să se diferențieze între *costul* istoric și *costul* inițial, acesta din urmă reprezentând *costul* efectiv al proprietății la achiziția sa de către proprietarul curent, care poate să nu fie primul proprietar și care se poate să fi achiziționat *activul* la un *preț* mai mare sau mai mic decât *costul* istoric.
- 90.10 Indicii se pot obține de la birourile de statistică sau agenții guvernamentale, instituții sau organizații de cercetare cu profil asemănător. Selectarea celui mai potrivit coeficient este aspectul crucial al utilizării metodei indexării.
- 90.11 Deși aplicarea unei metode bazate pe indexare (cunoscută adesea sub denumirea de metodă indirectă care presupune aplicarea indexării) poate reprezenta un mod adecvat de a estima costul de înlocuire în cadrul abordării prin cost, *ar trebui* să se acorde atenție următoarelor aspecte:
- (a) indexarea *ar trebui* să nu se aplice altor elemente în afara costului de înlocuire direct estimat anterior sau *costului* istoric (*costul* unui *activ* la data la care a fost pus în funcțiune de către primul său proprietar);
 - (b) *costurile* istorice reprezintă o întreagă paletă de *costuri* directe și indirecte (echipament, forță de muncă, livrare, lucrări electrice, fundații, construcții, IT etc.) care s-ar putea să nu se coreleze cu un anumit coeficient;
 - (c) indexarea *costurilor* istorice îndepărtate în timp poate conduce la rezultate eronate și anomalii, deoarece coeficienții sunt influențați în timp de factori diferiți;
 - (d) utilizarea unui coeficient/factor de indexare obținut în *jurisdicții* diferite pentru *activul* subiect poate conduce la rezultate eronate și anomalii, deoarece coeficienții din diferite *jurisdicții* sunt influențați de factori diferiți;

(e) indexarea *costurilor* istorice prin aplicarea unui coeficient/factor de indexare local unor *active* originare dintr-o *jurisdicție* din străinătate în condițiile în care cursul de schimb valutar a variat în timp.

90.12 Indiferent de situație, se impune aplicarea *raționamentului profesional* cu scopul de a se asigura că metoda de indexare pentru estimarea costului de înlocuire, ca parte a abordării prin cost, este adecvată evaluării efectuate. Dacă există probabilitatea ca metoda să genereze rezultate eronate sau anomalii, *trebuie* să se utilizeze alte metode de estimare a costului de înlocuire (adică o metodă directă de estimare a costului de înlocuire).

100. Informații și date de intrare

100.1 În conformitate cu SEV 104 *Informații și date de intrare*, *evaluatorul trebuie*, pe cât este posibil, să utilizeze cu precădere și cât mai multe dintre caracteristicile informațiilor relevante și observabile.

100.2 În plus față de cerințele cuprinse în SEV 104 *Informații și date de intrare*, în evaluările MEI *ar trebui* să fie aplicată următoarea ierarhie a informațiilor comparabile:

(a) informații comparabile în mod direct;

(b) informații comparabile în mod indirect;

(c) informații generale de piață;

(d) alte surse.

100.3 Atunci când aplică ierarhia informațiilor comparabile, *evaluatorul trebuie* să se asigure că sunt pe deplin utilizate caracteristicile *informațiilor și datelor de intrare* adecvate cuprinse în SEV 104 *Informații și date de intrare*.

100.4 *Datele de intrare* selectate *trebuie* să corespundă modelelor aplicate la evaluarea *activului* (a se vedea SEV 104 *Informații și date de intrare*, paragraful 40.1).

100.5 Selectarea, sursa și utilizarea *datelor de intrare trebuie* explicate, justificate și documentate.

100.6 Factorii *ESG semnificativi* asociați cu *valoarea* unui *activ ar trebui* luați în considerare ca parte a procesului de selecție a *informațiilor și datelor de intrare*.

110. Modele de evaluare

110.1 În conformitate cu SEV 105 *Modele de evaluare*, *evaluatorul trebuie* să maximizeze cât mai multe dintre caracteristicile *modelelor de evaluare* adecvate.

110.2 *Modelele de evaluare trebuie* să fie adecvate *utilizării desemnate* a *evaluării* și consecvente cu *datele de intrare* adecvate.

120. Documentare și raportare

- 120.1 În plus față de cerințele cuprinse în SEV 106 *Documentare și raportare*, pentru o *evaluare trebuie* să se întocmească un raport de *evaluare* care *trebuie* să includă referințele adecvate la toate aspectele abordate în termenii de referință conveniți (a se vedea SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*). Raportul *trebuie*, de asemenea, să includă un comentariu privind influența asupra *valorii* raportate a oricăror *active corporale* sau *necorporale* asociate *activului* subiect, care au fost excluse din scenariul real sau ipotetic.
- 120.2 Mai mult decât atât, pe lângă cerințele cuprinse în SEV 106 *Documentare și raportare*, paragrafele 40.1-40.3, pentru o *verificare a evaluării trebuie* să se întocmească un raport de verificare a evaluării care *trebuie* să specifice dacă verificarea reprezintă o *verificare a procesului de evaluare* sau o *verificare a valorii*.

130. Considerente speciale pentru mașini, echipamente și instalații

- 130.1 Secțiunea următoare prezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru *evaluările* de MEI.

Alocarea valorii

- 130.2 Conform SEV 102 *Tipuri ale valorii*, secțiunea 70, și acestui standard, atunci când un grup de *active* a fost evaluat ca parte a unui portofoliu, însă alocarea s-a aplicat individual, *evaluatorul trebuie* să prezinte în mod explicit situația și să descrie raționamentul metodologiei de alocare.

Stocuri (IVS 230)

Cuprins	Paragrafe
Prezentare generală	10
Introducere	20
Tipuri ale valorii	30
Abordări și metode de evaluare	40
Abordarea prin piață	50
Abordarea prin venit	60
Abordarea prin cost	70
Considerente speciale pentru stocuri	80
Identificarea proceselor care adaugă valoare și a ratei rentabilității pentru activele necorporale	90
Relația cu alte active dobândite	100
Provizioane pentru stocuri depreciate	110
Unitatea de cont	120

10. Prezentare generală

- 10.1 Principiile conținute în Standardele generale se aplică la *evaluarea* stocurilor și la *evaluările* care includ, ca și componentă, stocuri. Acest standard include cerințe suplimentare pentru *evaluarea* stocurilor.

20. Introducere

- 20.1 În sens general, stocurile includ bunuri care vor fi utilizate în procesele de producție viitoare (materii prime, piese de schimb, consumabile), bunuri utilizate în procesul de producție (producția în curs), precum și bunuri care sunt în curs de vânzare (produse finite).
- 20.2 Acest standard se concentrează pe *evaluarea* stocurilor de bunuri fizice care nu reprezintă bunuri imobile.
- 20.3 Deoarece valoarea contabilă a stocurilor include numai *costurile* istorice, profiturile generate în cadrul procesului de producție, care reflectă rentabilitatea *activelor* utilizate în procesul de producție (inclusiv capitalul de lucru, mașinile, echipamentele și instalațiile, precum și *activele necorporale*), nu sunt

capitalizate în valoarea contabilă. Drept urmare, *valoarea de piață* a stocurilor diferă, de regulă, de valoarea contabilă a acestora, fiind, de obicei, mai mare.

- 20.4 Deoarece stocurile sunt rareori tranzacționate într-o stare intermediară (de exemplu, producția în curs) sau pot să nu fie vândute frecvent unei terțe părți care să deruleze activitățile de vânzare (de exemplu, vânzarea produselor finite prin rețelele de distribuitori), tehnicile de *evaluare* a stocurilor și aspectele legate de acestea diferă adesea de cele utilizate pentru alte active.
- 20.5 *Evaluările* de stocuri sunt solicitate pentru diverse *utilizări desemnate*. Este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă *utilizarea desemnată* a unei evaluări. De asemenea, este responsabilitatea *evaluatorului* să înțeleagă dacă stocurile *ar trebui* evaluate separat sau grupate cu alte *active*.
- 20.6 Circumstanțe care necesită *evaluarea* stocurilor includ - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) în scopul raportării financiare, pentru contabilizare în cazul combinării de întreprinderi, al cumpărării și vânzării activelor și în analiza deprecierii activelor;
 - (b) în scopul raportării fiscale, pentru analiza prețurilor de transfer, planificarea și raportarea impozitului pe proprietate și pe donații și pentru analizele impozitării *ad valorem*;
 - (c) cazuri de litigii, precum dispute între acționari, calcule de daune și dizolvări maritale (divorț);
 - (d) consultanță generală, suport în deciziile de garantare a împrumutului, de realizare a tranzacțiilor și în cazuri de insolvență.

30. Tipuri ale valorii

- 30.1 Conform SEV 102 *Tipuri ale valorii*, atunci când evaluează stocuri, *evaluatorul trebuie* să selecteze *tipul (tipurile)* adecvat(e) al(e) *valorii*.
- 30.2 Deseori, *evaluările* stocurilor sunt realizate utilizând *tipuri ale valorii* definite de alte entități/organizații decât IVSC (unele dintre acestea sunt menționate în SEV 102 *Tipuri ale valorii*), iar *evaluatorul trebuie* să înțeleagă și să urmeze legislația, reglementările, jurisprudența și/sau alte ghiduri interpretative referitoare la aceste *tipuri ale valorii*, în vigoare la *data evaluării*.

40. Abordări și metode de evaluare

- 40.1 Pentru *evaluarea* stocurilor pot fi aplicate toate cele trei *abordări în evaluare* descrise în SEV 103 *Abordări în evaluare*. Metodele descrise în acest standard includ elemente specifice abordării prin cost, abordării prin piață și abordării prin venit. Dacă este necesară clasificarea unei metode în una dintre cele trei abordări, *evaluatorul ar trebui* să se bazeze pe raționamentul profesional și nu neapărat pe clasificarea prezentată în secțiunile 50-70.
- 40.2 Atunci când selectează o anumită abordare și metodă, pe lângă cerințele

cuprinse în acest standard, *evaluatorul trebuie* să respecte și cerințele stipulate în SEV 103 *Abordări în evaluare*, inclusiv paragraful 10.4.

50. Abordarea prin piață

50.1 Abordarea prin piață, adică raportarea la activitatea de piață, care implică bunuri identice sau asemănătoare, este o metodă cu aplicabilitate directă limitată la *evaluarea* stocurilor. Astfel de aplicații, de regulă, includ:

(a) stocurile de mărfuri; sau

(b) stocurile pentru care există o piață a stocurilor aflate într-o fază intermediară a procesului de producție. Pentru produsele comercializate, altele decât mărfurile, sau pentru produsele aflate într-un stadiu intermediar de producție, pentru care există o piață într-o stare intermediară în cadrul procesului de producție, prețurile de vânzare *trebuie* ajustate pentru a lua în considerare efortul de vânzare a acestora și profitul aferent.

50.2 Deși, în cele mai multe situații, abordarea prin piață nu este o metodă cu aplicabilitate directă, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare indicațiile valorii bazate pe piață, determinând în acest mod prețul de vânzare ca *dată de intrare* pentru alte metode.

50.3 Alte piețe observabile pot oferi informații suplimentare privind rentabilitățile ce pot fi atribuite producției și livrării *activeelor*, aceste informații putând fi valorificate și ele ca *date de intrare* pentru alte metode. De regulă, se consideră că aceste rentabilități le exclud pe cele ce pot fi atribuite proprietății intelectuale. De exemplu:

(a) marja de profit a distribuitorului reprezintă un substitut de piață relevant pentru rentabilitatea aferentă procesului de livrare, dacă se identifică o bază adecvată de companii comparabile;

(b) producătorii subcontractanți, dacă există, pot oferi informații pentru estimarea unui substitut pentru marja de câștig generată prin procesul de producție.

50.4 Atunci când analizează posibilitatea de a aplica abordarea prin piață în *evaluarea* stocurilor, *evaluatorul trebuie* să respecte paragrafele 20.2 și 20.3 din SEV 103 *Abordări în evaluare*. În afara acestor cerințe, *evaluatorul ar trebui* să aplice abordarea prin piață la evaluarea stocurilor numai dacă sunt îndeplinite ambele criterii de mai jos:

(a) sunt disponibile informații despre tranzacții nepărtinitoare ale unor stocuri identice sau similare care au avut loc la *data evaluării* sau la o dată apropiată, și

(b) sunt disponibile suficiente informații pentru a permite *evaluatorului* să aplice ajustări pentru toate diferențele *semnificative* dintre stocul subiect și stocurile implicate în tranzacții.

50.5 În cazul în care există dovezi despre prețuri de piață, *evaluatorul ar trebui* să

aplice ajustări pentru a reflecta diferențele dintre stocul subiect și stocurile implicate în tranzacții. Astfel de ajustări pot fi estimate mai degrabă la nivel calitativ decât la nivel cantitativ. Totuși, necesitatea aplicării unor ajustări calitative *semnificative* poate să indice faptul că o altă abordare în *evaluare* ar fi mai adecvată (a se vedea SEV 103 *Abordări în evaluare*, secțiunea 10).

60. Abordarea prin venit

60.1 *Evaluarea* stocurilor utilizând abordarea prin venit impune alocarea între profitul (valoarea) obținut(ă) anterior *datei evaluării* și profitul (valoarea) ce se așteaptă că se va obține după *data evaluării*.

60.2 Atunci când analizează posibilitatea de a aplica abordarea prin venit în evaluarea stocurilor, *evaluatorul trebuie* să respecte SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragrafele 30.2 și 30.3.

Metoda „de sus în jos”

60.3 Metoda „de sus în jos”¹⁷ reprezintă o metodă reziduală care pornește de la prețul de vânzare estimat, din care se scad *costurile* rămase și profitul estimat.

60.4 Metoda „de sus în jos” constituie o încercare de a separa eforturile, și *valoarea* aferentă, depuse la o dată anterioară evaluării, de eforturile care urmează să fie depuse după această dată.

60.5 Lista pașilor pe care *evaluatorul ar trebui* să îi efectueze în aplicarea metodei „de sus în jos” pentru *evaluarea* stocurilor include - fără a se limita la aceștia - următoarele:

(a) estimarea prețului de vânzare:

- (i) Atunci când informațiile sunt disponibile, *evaluatorul ar trebui* să se bazeze pe observațiile directe ale prețurilor de vânzare.
- (ii) Cu toate acestea, acest tip de date nu este disponibil în multe cazuri, iar prețul de vânzare este estimat, în mod frecvent, prin aplicarea marjei de profit brut adecvată la valoarea contabilă netă a produselor finite, la nivel de produs sau la nivel agregat.
- (iii) În mod uzual, se aplică marja de profit brut previzionată pentru perioada de timp până la vânzarea stocurilor.

(b) estimarea *costurilor* de finalizare (numai pentru producția în curs):

- (i) Costurile de finalizare *ar trebui* să includă toate cheltuielile rămase să fie suportate după *data evaluării*, în mod direct sau indirect, pentru a transforma producția în curs în produs finit.
- (ii) *Costurile* pentru finalizare *ar trebui* ajustate pentru eliminarea acelor cheltuieli aferente perioadelor viitoare.

¹⁷ În eng. „Top-Down method”

(c) scăderea *costurilor* aferente vânzării:

- (i) *Costurile* aferente vânzării reprezintă *costurile* care ar fi suportate ulterior *datei evaluării* pentru a livra produsele finite utilizatorului final.
- (ii) *Costurile* aferente vânzării *ar trebui* ajustate pentru a elimina acele cheltuieli aferente perioadelor viitoare.
- (iii) În general, *costurile* aferente vânzării includ cheltuielile de vânzare și marketing, în vreme ce cheltuielile de achiziție și de prelucrare au fost, de regulă, deja încorporate în stocurile de produse finite.
- (iv) Pentru a estima în mod adecvat *costurile* aferente vânzării, *ar trebui* ca toate cheltuielile din ciclul stocurilor (inclusiv cheltuielile de regie indirecte) să fie împărțite fie în categoria de costuri deja suportate, prin urmare costuri care au contribuit la *valoarea* stocurilor de produse finite, fie în categoria de costuri care rămân să fie suportate în procesul de vânzare.

(d) scăderea cotei de profit aferent efortului de finalizare (numai pentru producția în curs) respectiv procesului de vânzare:

- (i) Un punct de pornire *poate* fi reprezentat de utilizarea profitului din exploatare al întreprinderii.
- (ii) Această metodologie presupune totuși că marja de profit aferentă stocului este proporțională cu *costurile* suportate.
- (iii) În majoritatea situațiilor, există argumente pentru a utiliza marje de profit care nu sunt proporționale cu *costurile* (a se vedea secțiunea 90).

(e) luarea în considerare a oricăror costuri de deținere a produselor:

- (i) Poate fi necesar ca *evaluatorul* să estimeze aceste costuri de deținere pentru a lua în considerare costul de oportunitate asociat perioadei de timp necesară pentru a vinde stocurile.
- (ii) Suplimentar, la estimarea ratei rentabilității cerute, *evaluatorul ar trebui* să ia în considerare riscul apărut în timpul perioadei de deținere a stocurilor.
- (iii) Riscurile pot să depindă de durata ciclului de viață a stocurilor și de aranjamentele contractuale cu clienții finali (de exemplu, fabricantul suportă riscul fluctuațiilor *costurilor* aferente finalizării și vânzării).
- (iv) *Costurile* deținerii *pot* fi nesemnificative dacă viteza de rotație a stocurilor este ridicată și/sau rata de creditare este scăzută.

60.6 La estimarea *costului* aferent finalizării, a costului aferent vânzării și la alocarea profitului, *evaluatorul ar trebui* să identifice și să excludă orice cheltuială care vizează realizarea unor beneficii economice viitoare și care nu sunt necesare pentru generarea veniturilor pentru perioada curentă.

Exemple de cheltuieli aferente beneficiilor viitoare pot include: cheltuielile de cercetare și dezvoltare (C&D) legate de dezvoltarea unui produs nou, marketingul pentru un produs nou, recrutarea personalului pentru a crește forța de muncă, expansiunea într-un teritoriu nou, deprecierea unei unități de cercetare și dezvoltare dedicată cercetării viitoare sau cheltuielile de restructurare.

60.7 *Activele necorporale dezvoltate în interiorul companiei ar trebui să fie luate în considerare:*

(a) ca un *cost* în ipoteza că ar fi deținute sub licență și, prin urmare, incluse fie în *costul* de producție, fie în costul aferent vânzării; sau

(b) ca parte a alocării funcționale în cadrul determinării alocării adecvate pentru profit.

60.8 Atunci când utilizează metoda „de sus în jos”, *evaluatorul ar trebui să ia în considerare disponibilitatea unor informații* suficiente pentru a aplica aceste etape. Dacă nu sunt disponibile suficiente *informații*, poate fi adecvată aplicarea altor metode sau tehnici.

60.9 Aplicarea metodei „de sus în jos” și a metodei „de jos în sus” ar trebui să dea același rezultat pentru *evaluarea* stocurilor. *Evaluatorul* poate utiliza metoda „de jos în sus” (a se vedea paragraful 60.10 din acest standard) pentru a corobora *valoarea* estimată cu ajutorul metodei „de sus în jos”.

Metoda „de jos în sus”

60.10 Lista pașilor pe care *evaluatorul ar trebui să îi efectueze* în aplicarea metodei „de jos în sus”¹⁸ pentru evaluarea stocurilor include - fără a se limita la aceștia - următoarele:

(a) estimarea valorii contabile a stocurilor *subiect*. Poate fi necesară ajustarea valorii contabile pentru o serie de considerente (a se vedea paragraful 70.4 și secțiunea 110 din acest standard);

(b) adăugarea oricăror *costuri*, deja suportate, aferente cumpărării și deținerii;

(c) adăugarea oricăror *costuri*, deja suportate, aferente finalizării produsului; Acest tip de *costuri* includ, de regulă, cheltuielile de achiziție și fabricație;

(d) adăugarea profitului la *costurile* totale deja suportate.

(i) Un punct de pornire poate fi utilizarea, ca *dată de intrare*, a profitului din exploatare al întreprinderii. Această metodologie presupune totuși că marja de profit aferentă stocului este proporțională cu *costurile* suportate.

(ii) În majoritatea situațiilor, este logic să presupunem marje de profit care nu sunt proporționale cu *costurile* (a se vedea secțiunea 90).

60.11 La estimarea *costurilor* deja suportate, *evaluatorul ar trebui să ia în considerare*

¹⁸ În eng. „Bottom-Up Method”

activele necorporale dezvoltate în interiorul companiei și care au contribuit la activitatea de finalizare a produsului.

70. Abordarea prin cost

- 70.1 Metoda costului de înlocuire este metoda principală de estimare a *valorii* stocurilor de materii prime.
- 70.2 Atunci când analizează posibilitatea de a aplica abordarea prin *cost* în evaluarea stocurilor, *evaluatorul trebuie* să respecte SEV 103 *Abordări în evaluare*, paragrafele 40.2 și 40.3.

Metoda costului de înlocuire curent

- 70.3 Metoda costului de înlocuire curent (CRCM¹⁹) *poate* oferi o bună indicație a *valorii de piață* atunci când stocurile sunt ușor de înlocuit într-o activitate de tipul comerțului cu ridicata sau cu amănuntul (de exemplu, stocurile de materii prime).
- 70.4 *Valoarea de piață* a materiilor prime și a altor stocuri *poate* fi similară cu valoarea contabilă netă de la *data evaluării*. Ajustările care *ar trebui* să fie luate în considerare includ - fără a se limita la acestea - următoarele:
- (a) poate fi necesară ajustarea valorii contabile conform cerințelor metodei primul intrat – primul ieșit (metoda FIFO);
 - (b) dacă prețurile materiilor prime sunt fluctuante și/sau viteza de rotație a stocurilor este scăzută, poate fi necesară ajustarea valorii contabile pentru a reflecta modificarea prețurilor de piață;
 - (c) valoarea contabilă a materiilor prime *poate* fi, de asemenea, diminuată pentru a lua în considerare bunurile depreciate și defecte;
 - (d) poate fi necesară diminuarea valorii contabile și pentru contracția stocurilor, adică pentru diferența dintre stocurile listate în înregistrările contabile și stocurile reale, diferență cauzată prin furt, deteriorare, numărare greșită, unități de măsură incorecte, evaporare etc;
 - (e) poate fi necesară creșterea valorii contabile pentru orice *costuri* deja suportate, aferente pregătirii materiilor prime (de exemplu, cheltuielile de achiziție, depozitare și manipulare).

80. Considerente speciale pentru stocuri

- 80.1 Secțiunile următoare reprezintă o listă neexhaustivă de subiecte relevante pentru *evaluarea* stocurilor:
- (a) identificarea proceselor care adaugă valoare și a ratei rentabilității pentru *activele necorporale* (secțiunea 90);
 - (b) relația cu alte *active* dobândite (secțiunea 100);

¹⁹ În eng. „Current Replacement Cost Method”

(c) stocuri depreciate - provizioane (secțiunea 110);

(d) unitatea de cont (secțiunea 120).

90. Identificarea proceselor care adaugă valoare și a ratei rentabilității pentru activele necorporale

90.1 *Evaluarea stocurilor presupune o alocare a profitului între profitul câștigat la o dată anterioară evaluării și profitul câștigat ulterior acestei date. În practică, profitul câștigat poate să nu fie proporțional cu cheltuielile. În majoritatea situațiilor, riscurile asumate, plusul de valoare sau activele necorporale care au contribuit la stocuri anterior datei evaluării nu sunt aceleași cu cele care au contribuit ulterior acestei date.*

90.2 *De regulă, evaluatorul nu ar trebui să aloce profitul proporțional cu cheltuielile aferente vânzării și cheltuielile de producție. O ipoteză de acest tip poate conduce la alocarea greșită a profitului, deoarece presupune că procesul de producție al unei întreprinderi generează un profit pe o bază proporțională cu costurile suportate.*

(a) *Din punct de vedere al fabricantilor, această metodă este inadecvată dacă costurile materialelor reprezintă o cheltuială inițială care nu presupune eforturi semnificative.*

(b) *Totodată, o ipoteză de acest tip nu reușește să recunoască contribuția activelor necorporale generate intern, la costuri minime.*

90.3 *Evaluatorul ar trebui să facă diferența între costurile care adaugă valoare și cele care nu aduc un plus de valoare. Componenta aferentă materialelor din cadrul costurilor bunurilor vândute (COGS) poate să nu reprezinte un cost care adaugă valoare, deoarece nu contribuie deloc la profitul aferent stocurilor.*

90.4 *În situația unei întreprinderi care deține active necorporale dezvoltate intern și care contribuie la creșterea nivelului de profitabilitate, rata rentabilității și rata de recuperare a acelor active necorporale se vor include în marja totală de profit a activității. Totuși, indiferent dacă activele necorporale reprezintă proprietatea companiei sau dacă acestea sunt deținute sub licență, valoarea de piață a stocurilor ar trebui să fie aceeași.*

90.5 *Evaluatorul ar trebui să determine măsura în care tehnologia, mărcile comerciale și relațiile cu clienții susțin procesele de fabricație și de distribuție și dacă ratele rentabilității se aplică întregii baze a venitului. Dacă un activ necorporal a fost utilizat pentru a crea stocurile (de exemplu, un activ necorporal de tipul unui proces de fabricație), atunci valoarea stocurilor ar crește. Altfel, dacă se așteaptă ca activul necorporal să fie utilizat în viitor, la data vânzării, valoarea stocurilor ar scădea.*

90.6 *În ceea ce privește activele necorporale de natura marketingului, poate fi dificil să se determine dacă activul necorporal reprezintă un atribut al stocurilor. În scopul facilitării acestei determinări, evaluatorul poate lua în considerare modul în care un participant de pe piață ar efectua activitățile de marketing pentru*

clienții proprii – model „push” vs. „pull”.

(a) Un model de tip „push” presupune eforturi *semnificative* pentru livrarea stocurilor și se bazează mai puțin pe activele necorporale de marketing.

(b) Un model de tip „pull” se bazează pe dezvoltarea unui brand puternic care atrage clienții către produs.

90.7 O listă neexhaustivă a altor considerente privind evaluarea, atunci când există *active necorporale* contribuitoare, poate include quantumul cheltuielilor de marketing, produsele vândute direct sau printr-un distribuitor, pierderea unei părți din clienții existenți și orice drept juridic aferent activelor necorporale.

90.8 Există situații în care activele necorporale pot fi formate din mai multe elemente care contribuie la diferitele aspecte ale generării valorii, de exemplu, un *activ necorporal* aferent unui produs farmaceutic format din tehnologie și denumirea comercială. Aceste situații presupun o determinare a modului în care *evaluatorul ar trebui* să aloce profitul total generat de fiecare element al activului necorporal între procesul de fabricație a stocurilor și efortul de vânzare.

90.9 În mod asemănător, deși un singur *activ necorporal poate* contribui fie numai la procesul de fabricație, fie numai la efortul de vânzare, este totuși posibil ca o parte a activului necorporal să contribuie la o dată anterioară evaluării, iar o altă parte să contribuie ulterior acestei date.

90.10 De exemplu, în cazul unor produse finite, la estimarea contribuției unui drept de proprietate intelectuală (IP) asociat simbolurilor (de exemplu, marca), se *poate* ca dreptul de vânzare a produsului purtător al mărcii să nu fie transmis odată cu transferul stocurilor, deși produsul poartă marca specifică acelor drepturi de proprietate intelectuală asociat simbolurilor. Ca urmare, *poate* fi mai adecvat ca aceste drepturi să fie luate în considerare în cadrul *costurilor* aferente vânzării.

100. Relația cu alte active dobândite

100.1 *Evaluatorul ar trebui* să păstreze o consecvență adecvată între ipotezele utilizate la *evaluarea* stocurilor și cele utilizate la *evaluarea* altor *active* și/sau *datorii*.

110. Provizioane pentru stocuri depreciate

110.1 *Evaluatorul ar trebui* să ia în considerare soldurile provizioanelor pentru stocuri depreciate. Soldurile provizioanelor pentru stocuri *ar trebui* să se aplice mai degrabă stocurilor cărora li se aplică provizionul, decât să se scadă din provizionul total al stocurilor.

110.2 De regulă, stocurile depreciate ajustate cu provizioanele pentru stocuri nu ar trebui evaluate, deoarece valoarea lor a fost ajustată la valoarea lor realizabilă netă. Cu toate acestea, *poate* fi necesar ca *evaluatorul* să considere diminuări suplimentare dacă *valoarea de piață* a stocului este mai mică decât valoarea netă realizabilă.

120. Unitatea de cont

- 120.1 În scopul evaluării stocurilor, este adesea adecvat ca stocurile să fie considerate un set omogen de *active*. Cu toate acestea, este posibil ca marjele de profit, riscul și contribuția *activelor necorporale* să varieze în funcție de produs sau de grupa de produse.
- 120.2 Dacă marjele de profit, riscul și contribuția *activelor necorporale* variază în funcție de produs sau de grupa de produse, iar acel mix de stocuri supuse evaluării nu corespunde mixului de produse vândute utilizat pentru a elabora ipotezele de *evaluare*, *evaluatorul ar trebui* să efectueze analize separate pentru diferitele grupuri de stocuri.

Glosar

Acest glosar face parte integrantă din standarde și definește anumiți termeni utilizați în acestea.

**Abordare în evaluare
(*valuation approach*)**

Termen generic pentru utilizarea abordării prin cost, prin venit sau prin piață.

**Activ sau active
(*asset or assets*)**

Activul reprezintă dreptul la un beneficiu economic. Pentru ca standardele să fie mai ușor de parcurs și pentru a evita repetiția, termenii ca „activ” și „active” se referă, de regulă, la elementele care pot face obiectul unei evaluări. Dacă standardul nu specifică altfel, se poate considera că acești termeni înseamnă „activ, grup de active, datorie, grup de datorii sau grup de active și datorii”.

**Activ corporal
(*tangible asset*)**

Un activ fizic măsurabil, cum ar fi, dar fără a se limita la, proprietăți imobiliare, instalații și echipamente.

**Activ necorporal
(*intangible asset*)**

Un activ identificabil, nemonetar, fără substanță fizică.

**Ar trebui
(*should*)**

Expresia „ar trebui” indică responsabilități presupuse a fi obligatorii. Evaluatorul trebuie să se conformeze acestui tip de cerințe numai dacă acesta nu demonstrează că acțiunile alternative urmate în circumstanțele date au fost suficiente pentru a îndeplini obiectivele acestor standarde. În rarele situații în care evaluatorul este încredințat că obiectivele standardului pot fi îndeplinite prin căi alternative, acesta trebuie să argumenteze în scris motivele pentru care acțiunea indicată nu a fost considerată necesară și/sau adecvată.

Dacă un standard prevede că evaluatorul „ar trebui” să ia în considerare o anumită acțiune sau procedură, se presupune că este obligatorie luarea în considerare a acțiunii sau procedurii, însă nu sunt obligatorii acțiunea în sine sau procedura în sine.

**Client
(*client*)**

1. Termenul „client” se referă la persoana, persoanele sau entitatea pentru care se efectuează evaluarea. Acest termen poate include clienții externi (și anume, atunci când un evaluator este angajat de un client terță parte), precum și clienții interni (și anume, evaluarea efectuată pentru un

	angajator). 2. O parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.
Cost (costuri) (cost(s))	Contraprestația sau cheltuiala necesară pentru a dobândi sau crea un activ.
Data evaluării (valuation date)	Data evaluării reprezintă momentul în timp la care se aplică evaluarea.
Date de intrare (input)	Informații, ipoteze și ajustări considerate relevante și evaluate sau selectate de <i>evaluator</i> , pe baza <i>raționamentului profesional</i> , pentru a fi utilizate în procesul de <i>evaluare</i> .
Datorie (liability)	O datorie reprezintă o obligație actuală de a transfera un beneficiu economic. Aceasta are două caracteristici esențiale: (a) este o obligație actuală; (b) impune entității transferul sau furnizarea de beneficii economice către alte părți.
Evaluare (valuation)	Acțiunea sau procesul de determinare a unei opinii sau concluzii asupra valorii unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat explicit, la o dată specifică, în conformitate cu SEV.
Evaluator (valuer)	Un „evaluator” este o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă are/au statul de angajat (personal intern) sau de contractor (extern), care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor, etic și competent”. În anumite <i>jurisdicții</i> pentru ca o persoană să poată exercita profesia de <i>evaluator</i> , se impune certificarea acesteia.
Factorii de Mediu, Social și Guvernanță (ESG) (enviromental, social and governance (ESG))	Criterii care, împreună, stabilesc cadrul pentru evaluarea impactului practicilor de sustenabilitate și etice asupra performanței financiare sau operațiunilor unei companii, unui activ sau unei datorii. ESG cuprinde trei piloni: Mediu, Social și Guvernanță, toți având un impact asupra performanței, piețelor și societății.
Furnizor extern de servicii (service organisation)	Este o entitate (sau o subdiviziune a unei entități) care furnizează informații, rapoarte sau opinii, inclusiv, dar fără a

	se limita la, date de piață, ratinguri de credit sau alte servicii pentru susținerea evaluării.
Informații (data)	Informații cantitative și calitative disponibile evaluatorului.
Informații observabile (observable data)	Informațiile observabile sunt definite ca informații privind evenimente sau tranzacții reale care sunt disponibile participanților de pe piață și care sunt utilizate pentru a estima valoarea <i>activului</i> sau a <i>datoriei</i> .
Importanță (weight)	Termenul „importanță” se referă la gradul de încredere într-o anumită indicație asupra valorii în formularea concluziei asupra valorii (de exemplu, atunci când se utilizează o singură metodă, acestei metode i se alocă o pondere de 100%).
Jurisdicție (jurisdiction)	Termenul „jurisdicție” se referă la cadrul juridic și de reglementare în care se efectuează o evaluare.
Metodă de evaluare (valuation method)	În cadrul abordărilor în evaluare, o tehnică specifică pentru estimare unei valori.
Model Automat de Evaluare (AVM) (automated valuation model)	Un tip de model care furnizează un calcul automat pentru un <i>activ</i> specific la o dată specificată, utilizând un algoritm sau alte tehnici de calcul, fără ca <i>evaluatorul</i> să aplice <i>raționament profesional</i> asupra modelului, inclusiv în analiza și selecția datelor de intrare sau în revizuirea rezultatelor.
Model de evaluare (valuation model)	Este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare, care convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori.
Preț (price)	Suma de bani sau alte contraprestații cerute, oferite sau plătite pentru un activ sau pentru transferul unei datorii. Prețul și valoarea pot fi diferite.
Rata (ratele) de actualizare (discount rate(s))	O rată a rentabilității utilizată pentru conversia unei sume de bani care urmează să fie plătită sau încasată în viitor într-o valoare prezentă.
Raționament profesional	Utilizarea cunoștințelor și experienței acumulate, precum și a raționamentului critic, pentru a lua o decizie informată.

(professional judgement)

**Riscul evaluării
(valuation risk)**

Riscul evaluării se referă la posibilitatea ca valoarea să nu fie adecvată utilizării desemnate.

**Scepticism profesional
(professional scepticism)**

Scepticism profesional este o atitudine care implică o gândire critică și o evaluare riguroasă a dovezilor de evaluare.

**Semnificativ
(significant)**

Orice aspect al unei *evaluări* care, în *raționamentul profesional* al *evaluatorului*, are un impact considerabil asupra *valorii* rezultate.

**Specialist
(specialist)**

O persoană sau un grup de persoane care dețin competențele tehnice, experiența și cunoștințele necesare pentru a efectua sau a asista în evaluare sau în procesul de verificare și contestare. Un specialist poate fi angajat intern sau contractat extern.

**Tipul (tipurile) valorii
(basis (bases) of value)**

Ipotezele fundamentale pe care se bazează sau se vor baza valorile raportate (a se vedea SEV 102 *Tipuri ale valorii*, paragraful 10).

**Trebuie
(must)**

Termenul „trebuie” indică o responsabilitate necondiționată. Evaluatorul trebuie să îndeplinească acest tip de responsabilități în toate situațiile în care există circumstanțele la care se aplică cerințele.

**Utilizare desemnată
(destinație)
(intended use)**

Utilizarea (utilizările) raportului de evaluare elaborat de un evaluator se referă la analizele și concluziile raportate de evaluator, este (sunt) stabilită(e) de către client ori este (sunt) identificată(e) de către evaluator prin comunicarea cu clientul înainte de acceptarea misiunii de evaluare.

**Utilizator desemnat
(destinatar)
(intended user)**

1. Clientul și orice terță parte, așa cum au fost ei identificați de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, ca utilizator al raportului de evaluare.
2. Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare. De exemplu, în cazul unui raport de evaluare angajat și plătit de către un client pentru a fi utilizat în legătură cu contractarea unui împrumut de la o bancă, banca respectivă poate fi un utilizator desemnat al raportului.

Valoare (value)	Opinia rezultată din procesul de evaluare care este conform cu SEV. Valoarea reprezintă o estimare fie a celei mai probabile contraprestații monetare în schimbul unui drept asupra unui activ, fie a beneficiilor economice aferente deținerii unui drept asupra unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat în mod explicit.
Valoarea echitabilă (equitable value)	Aceasta reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau al unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoare de investiție (investment value)	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, având în vedere o anumită investiție sau anumite scopuri de exploatare (cunoscută în engleză și sub numele de „worth”).
Valoare de lichidare (liquidation value)	Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în cadrul procesului de lichidare, vânzătorul fiind constrâns să vândă până la o anumită dată. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite (a se vedea SEV 102 <i>Tipuri ale valorii</i>, Anexă A60): (a) vânzarea ordonată, cu o perioadă tipică pentru activitatea de marketing; sau (b) vânzarea forțată, cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.
Valoare de piață (market value)	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valoare sinergie (synergistic value)	Rezultatul combinării a două sau mai multe <i>active</i> sau drepturi, atunci când <i>valoarea</i> rezultată în urma combinării este mai mare decât suma <i>valorilor</i> individuale. Dacă sinergia se obține numai de către un anumit cumpărător, atunci <i>valoarea sinergie</i> este diferită de <i>valoarea de piață</i> , deoarece <i>valoarea sinergie</i> reflectă caracteristicile speciale ale unui <i>activ</i> , care au o <i>valoare</i> numai pentru un anumit cumpărător. În anumite <i>jurisdicții</i> , <i>valoarea</i> care depășește suma valorilor individuale ale drepturilor este cunoscută și sub numele de „valoare de comasare”.

Verificarea evaluării (<i>valuation review</i>)	Verificarea evaluării poate include atât examinarea procesului de evaluare, cât și a valorii, sau ambele.
Verificarea procesului de evaluare (<i>valuation process review</i>)	Analiză realizată de evaluator pentru a evalua conformitatea cu SEV sau cu o componentă a acestuia aplicabilă la data evaluării, fără a include o opinie asupra valorii.
Verificarea valorii (<i>value review</i>)	Analiză realizată de evaluator, aplicând SEV, pentru a evalua și furniza o opinie asupra valorii determinate de un alt evaluator, fără a include o opinie asupra procesului de evaluare.

Abrevieri

ANEVAR	Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
CAC	<i>Contributory asset charges</i> - Cost de oportunitate al activelor contribuitoare sau renta economică
CAPM	<i>Capital asset pricing model</i> - Model de evaluare a activelor financiare
CE	Comisia Europeană
CVM	<i>Current value method</i> - Metoda valorii curente
CVR	<i>Contingent value rights</i> - Drepturi de valoare contingentă
DCF	<i>Discounted cash flow</i> - Flux de numerar actualizat
DLOC	<i>Discounts for Lack of Control</i> - Discount pentru lipsa autorității de control
DLOM	<i>Discounts for Lack of Marketability</i> - Discount pentru lipsă de vandabilitate
EBITDA	<i>Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation</i> - Profit înainte de dobânzi, amortizare și impozit pe profit
HVAC	Instalație de încălzire, ventilație, aer condiționat
IFP	Informații financiare previzionate
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> – Standardele Internaționale de Raportare Financiară
IRR (RIR)	<i>Internal rate of return</i> - Rata internă a rentabilității
IVS	<i>International Valuation Standards</i> – Standarde Internaționale de evaluare
IVSC	<i>International Valuation Standards Council</i> – Consiliul pentru Standardele Internaționale de Evaluare
MEI	Mașini, echipamente, instalații
MPAP	<i>Market Participant Acquisition Premiums</i> - Prima de achiziție pentru participantul de pe piață

MPEEM	<i>Multi-period excess earnings method</i> - Metoda beneficiilor economice excedentare multiperiodice
OPM	<i>Option pricing method</i> - Metoda de evaluare a opțiunilor
PWERM	<i>Probability-weighted expected return method</i> – Metoda rentabilității așteptate ponderate cu probabilitatea
SBM	Metoda bazată pe scenarii
SEV	Standard de evaluare
TAB	<i>Tax amortisation benefit</i> – Beneficiul fiscal din amortizare
US GAAP	<i>Generally Accepted Accounting Principles (United States)</i> – Principii de contabilitate general acceptate (SUA)
WARA	<i>Weighted average return on assets</i> - Rata medie ponderată a rentabilității activelor
WACC (CMPC)	<i>Weighted average cost of capital</i> - Costul mediu ponderat al capitalului

Erată

Această erată are ca scop clarificarea și echivalarea termenilor utilizați în Standardele de Evaluare a Bunurilor, cu termenii corespondenți din cadrul normativ al Republicii Moldova.

Standard (SEV), paragraf (p.)	Noțiune din standarde de evaluare	Noțiune din cadrul normativ
SEV 103, p. 10.1, 40, A30.10 SEV 230, p. 90 SEV 233, p. 60.1, 90	Abordarea prin cost	Abordare prin cost Metoda cheltuielilor
SEV 210, p. 70.1, 70.2, 70.3, 70.4, 70.5	Abordare prin cost	Abordarea din punctul de vedere al cheltuielilor (conform cheltuielilor efective) <i>(în domeniul evaluării obiectelor de proprietate intelectuală)</i>
SEV 103, p.10.1, 20, 40.2, A10.15, A10.17, A20.22, A20.24, A20.26, A20.32 SEV 230, p. 70 SEV 233, p. 60.1, 70	Abordarea prin piață	Abordare prin piață Metoda analizei comparative a vânzărilor
SEV 210, p. 50.1, 50.3	Abordarea prin piață	Abordarea din punctul de vedere al pieței (conform analizei comparative a vânzărilor) <i>(în domeniul evaluării obiectelor de proprietate intelectuală)</i> Oferta publică de valori mobiliare <i>(în domeniul evaluării valorilor mobiliare)</i>
SEV 103, p.10.1, 30, A20.32 SEV 230, p. 80 SEV 233, p. 60.1, 80	Abordarea prin venit	Abordare prin venit Metoda veniturilor

SEV 210, p. 60.1	Abordarea prin venit	Abordarea din punctul de vedere al venitului (conform profitului) (în domeniul evaluării obiectelor de proprietate intelectuală)
În tot textul standardelor	Activ sau active	Obiect al evaluării Bun imobil sau bunuri imobile Bun mobil sau bunuri mobile
SEV 103, p. A10.6	Activ comparabil sau active comparabile	Obiect comparabil / analogic sau obiecte comparabile / analogice
SEV 233, p.140.1 SEV 200, p. 20.2 SEV 210, p. 10.1, 20	Active necorporale	Obiectele evaluării Obiecte de proprietate intelectuală Active nemateriale Valori mobiliare
SEV 103, p. A10.6	Activ subiect	Obiect al evaluării
SEV 103, p. A20.3, A20.10	Capitalizarea veniturilor	Metoda capitalizării directe
SEV 102, p. 10.3, A10.4, A90, A100.1 SEV 230, p.50.2, SEV 233, p.50.5, A110.1	Cea mai bună utilizare	Cea mai bună și eficientă utilizare
SEV 103, p. A30.11	Costuri directe	Costul construcției
SEV 103, p. A30.11	Costuri indirecte	Cheltuieli indirecte
SEV 103, p. A30.2-A30.5 SEV 230, p. 90.2, 90.5 SEV 210, p. 70.5, 70.6, 70.7	Cost de înlocuire	Valoare de înlocuire
SEV 103, p. A30.6, A30.7 SEV 230, p. 90.5	Cost de reconstruire	Valoare de reconstituire

SEV 210, p. 70.5		
În tot textul standardelor	Datorie sau datorii	Obiect al evaluării
SEV 103, p. A30.16	Deprecierea fizică	Uzură fizică
SEV 210, p. 60.10, 60.20, 100.1, 100.2, 100.3	Durata de viață economică	Durata de funcționare utilă
SEV 210, p. 20.8, 60.26, 60.27, 60.32 SEV 220, p. 20.8, 100.10	Entitate	Emitent de instrumente financiare
SEV 210, p. 20.6, 20.12, 30.1, 40.2, 50.3, 50.5, 60.13, 60.21, 60.35	Evaluator	Evaluator de proprietate intelectuală Evaluator de valori mobiliare
SEV 103, p. 30.1, A20.2, A20.4, A20.15, A20.16, A20.20, A20.29, A20.36, A20.37, A20.38, A20.40 SEV233, p.100.4 SEV 200, p. 60.7, 60.8, 60.10, 60.12 SEV 210, p. 60.7, 60.8, 60.29 SEV 220, p. 100.8, 120.3	Flux de numerar previzionat	Flux de numerar prognozat Fluxuri de numerar viitoare
SEV 250, p. 30.2	Mediul de piață	Piață reglementată (în domeniul evaluării valorilor mobiliare)
SEV 103, p. A10.1	Metoda comparației vânzărilor	Metoda analizei comparative a vânzărilor
SEV 103, p. A20.2	Metoda fluxului de numerar actualizat	Metoda de actualizare a fluxurilor de numerar
SEV 103, p. A20.8, A20.12	Perioada de previziune	Perioada de prognoză
SEV 230, p.90.5 SEV 233, p. 100.8, 100.32	Profitul dezvoltatorului	Beneficiul investitorului

Standardele de evaluare a bunurilor

SEV 210, p. 60.5	Sumă forfetară	Plată paușală (<i>în domeniul evaluării obiectelor de proprietate intelectuală</i>)
SEV 250, p.50.2, 120.12, 150.1	Transparența informațională	Transparență în dezvăluirea informațiilor financiare (<i>în domeniul evaluării valorilor mobiliare</i>)
SEV 102, p. A10.1	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție liberă
În tot textul standardelor	Utilizare desemnată	Scopul evaluării
SEV 100, p. 20.3, 20.8 SEV 101, p. 20.1, 30.2 SEV 106, p.10.1, 30.6, 40.3 SEV 233, p. 40.4 SEV 250, p. 140.2 SEV 300, p. 40.8	Utilizator desemnat	Beneficiarul serviciului de evaluare
SEV 103, p. A20.9, A20.20	Valoare terminală	Reversia
SEV 102, p. 20.2, A30	Valoare echitabilă	Preț echitabil (<i>în domeniul evaluării valorilor mobiliare</i>)